



PUTUSAN

Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN. Jkt. Tim

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara para pihak:

PURNAMA SUTANTO, S.H., beralamat di Jalan Gurame No. 20 Kota Bandung dan beralamat kantor di Jl. Van Deventer 7A, Kota Bandung, Dalam hal ini memberi Kuasa kepada **HENDRA BAHRUL HIDAYAT, S.H., M.H, BONI ISKANDAR, S.H, dan ASEP SETIA NUGRAHA, S.H;** berdasarkan surat kuasa tanggal 27 Mei 2022 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

LAWAN

1. **HJ. JUBAEDAH**, bertempat tinggal di Kampung Jembatan, Rt. 012/Rw.008 Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, Kel. Cipinang Besar Selatan, Jatinegara, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, Dalam hal ini memberi Kuasa kepada **Dr. E.F THANA YUDHA, S.H., MA., M.H, RIO SJEFA, S.H., M.H dan JUFRI, S.H., M.H;** berdasarkan surat kuasa tanggal 08 April 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**
2. **ACHMAD ZAINURI**, bertempat tinggal di Kampung Jembatan, Rt. 012/Rw 008, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, Kel. Cipinang Besar Selatan, Jatinegara, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, Dalam hal ini memberi Kuasa kepada **POLTAK AGUSTIN SINAGA, S.H, TEUKU AFRIADI, S.H, CPL, CP.CLE**, berdasarkan surat kuasa tanggal 24 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**
3. **PARLIN SINAGA, S.H**, bertempat tinggal di Lt.3 Kp. Jembatan No. 6 Rt.012/Rw.006, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara,

Halaman 1 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Timur, Kel. Cipinang Besar Selatan, Jatinegara, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, sebagai **Tergugat III;**

4. **RAMLI SIMANGUNSONG, S.H**, bertempat tinggal di Lt.3 Kp. Jembatan No. 6 Rt.012/Rw.006, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, Kel. Cipinang Besar Selatan., Jatinegara, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, sebagai **Tergugat IV;**

5. **MASKUR HUSAIN, S.H**, bertempat tinggal di Lt.3 Kp. Jembatan No. 6 Rt.012/Rw.006, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, Kel. Cipinang Besar Selatan, Jatinegara, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, sebagai **Tergugat V;**

6. **SELVI ANIS**, bertempat tinggal di Jalan Pedati Raya No. 4, Rt 015/Rw 010, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, Kel. Bali Mester, Jatinegara, Kota Jakarta Timur, Dki Jakarta, Dalam hal ini memberi Kuasa kepada A. CHRISTIAN RAHARDJO, SH; berdasarkan surat kuasa tanggal 25 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat;**

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Telah mempelajari berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan dari kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Februari 2022 dan perbaikan gugatannya tertanggal 14 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 18 Februari 2022 dibawah Register Perkara Perdata Gugatan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt. Tim, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah hak milik yang terletak di Prov. DKI Jakarta, Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Jatinegara, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, setempat dikenal dengan Jalan Raya Jakarta By Pass atau Jalan Mayjen D.I. Panjaitan, Jakarta Timur, tercatat dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1253/Cipinang Besar Selatan (d/h SHM No. 98/Tjipinang Besar), Surat

Halaman 2 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur tanggal 6 April 1972, No. 248/1972, seluruhnya seluas 6.147 m2, masih tercatat atas nama Erna Emanbhudi., selanjutnya disebut **Obyek Tanah**;

2. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 98/Cipinang Besar berasal dari pecahan Sertipikat Hak Milik No. 15/Cipinang Besar, seluas 17.450 m2 yang terbit pada tanggal 2 Februari 1961, berasal dari Konversi tanah Eigendom No. 8353;
3. Bahwa hak kepemilikan Penggugat atas Obyek Tanah a quo, dengan berdasar adanya:
 - a. Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Nopember 2008 Nomor 11 yang dibuat di hadapan LILY HARJATI SOEDEWO, S.H., Notaris di Jakarta., yang telah ditingkatkan menjadi **Akta Jual Beli No. 698/2019 tanggal 25 September 2019** seluas 5.000 m2 dari penjual HINDHARTO BUDIMAN., yang dibuat di hadapan Haji ZARIUS YAN, S.H., PPAT di Jakarta Timur; dan
 - b. Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 11 Desember 2008 Nomor 17 yang dibuat di hadapan LILY HARJATI SOEDEWO, S.H., Notaris di Jakarta., yang telah ditingkatkan menjadi **Akta Jual Beli No. 699/2019 tanggal 25 September 2019** seluas 1.147 m2 dari penjual THEODORUS DICKY DAENG., yang dibuat di hadapan Haji ZARIUS YAN, S.H., PPAT di Jakarta Timur;
4. Bahwa adapun kepemilikan dari Hindharto Budiman di peroleh asal membeli dari Ny. ERNA EMANBHUDI, berdasarkan adanya Akta Jual Beli No. 1132/-/1989/Jatinegara, tertanggal 30 Nopember 1989, seluas 5.000 m2 yang dibuat dihadapan Jhon Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta., sementara kepemilikan Theodorus Dicky Daeng juga diperoleh asal membeli dari Ny. ERNA EMANBHUDI, berdasarkan adanya Akta Jual Beli No. 1262/-/1989/Jatinegara, tertanggal 29 Desember 1989 seluas 1.147 m2 yang dibuat dihadapan Jhon Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta.
5. Bahwa pada saat tanah tersebut dibeli oleh Hindharto Budiman dan Theodorus Dicky Daeng pada tahun 1989 dan kemudian sekarang oleh Penggugat memang tidak langsung menempati atau mendirikan bangunan di tanah tersebut melainkan di simpan sebagai investasi;

Halaman 3 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan dan seijin dari Hindharto Budiman dan Theodorus Dicky Daeng, diatas tanah a quo dikuasai dan didirikan bangunan tempat tinggal, yang salah seorangnya yaitu (alm) **BUDI PURNAMA** (suami dari Tergugat I Hj. JUBAEDAH), yang mengaku memiliki atas sebagian dari tanah objek sengketa tersebut diatas, dengan mendasarkan adanya:

- a. Surat Pernyataan Over Garap, tanggal 1 Juli 1991, telah dicatat dalam Register Kelurahan Cipinang Besar Selatan No. 18/1.711.9/1993, tanggal 7 Maret 1993, luas 587 m²;
- b. Surat Pernyataan Over Garap, tanggal 24 November 1992, telah dicatat dalam Register Kelurahan Cipinang Besar Selatan No. 22/1.711.9/1993, tanggal 20 April 1993, luas 941 m²;
- c. Surat Pernyataan Over Garap, tanggal 18 Januari 1996, telah dicatat dalam Register Kelurahan Cipinang Besar Selatan No. 01/1.711.02/1996, luas 610 m²;

Dan, entah dengan cara bagaimana (Alm) Budi Purnama berhasil membuat Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 04192/Cipinang Besar Selatan seluas 1.948 m² tercatat atas nama Budi Purnama di atas tanah yang telah bersertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik No. 98/Cipinang Besar;

7. Bahwa dasar hak yang diakui oleh (Alm) Budi Purnama tersebut diatas, seharusnya tidak dapat dijadikan sebagai dasar hukum penerbitan sertipikat hak atas tanah karena berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 353 Tahun 1977 tanggal 6 Juni 1977 tentang **PENCABUTAN GARAPAN TANAH NEGARA.**, telah menetapkan:

- I. Terhitung mulai tanggal keputusan ini mencabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi semua bentuk tanda bukti garapan tanah negara di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- II. **Para pejabat Agraria, Walikota, Camat dan Lurah** serta pejabat-pejabat lainnya yang bidang tugasnya berhubungan dengan masalah pertanahan di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, **dilarang menerbitkan dan atau melegalisir** surat keterangan/pemindahan mengenai tanah garapan.

Halaman 4 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III. Hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam keputusan ini, akan ditetapkan kemudian.

8. Bahwa ketika Sdr. Hindharto Budiman dan Sdr. Theodorus Dicky Daeng mengetahui Budi Purnama memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 04192/Cipinang Besar Selatan seluas 1.948 m2 di atas tanah yang telah bersertipikat dengan Sertipikat Hak Milik No. 98/Cipinang Besar., mereka kemudian mengajukan gugatan terhadap Sdr. Budi Purnama baik gugatan secara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Timur maupun gugatan Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta (tergugat Badan Pertanahan Nasional dan intervensinya BUDI PURNAMA), dimana kedua gugatan tersebut telah dimenangkan oleh Sdr. Hindharto Budiman dan Sdr. Theodorus Dicky Daeng dan telah berkekuatan hukum tetap;
9. Bahwa adapun gugatan perdata tersebut, sebagaimana adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 177/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 132/PDT/2011/PT.DKI jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 687 K/PDT/2012 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 236 PK/PDT/2017 jo. Putusan Peninjauan Kembali Ke II Mahkamah Agung RI Nomor: 151 PK/PDT/2019;
10. Bahwa adapun gugatan Tata Usaha Negara sebagaimana adanya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 83/G/2010/PTUN.Jkt jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 08/B/2011/PT.TUN.JKT jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 369 K/TUN/2011 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 82 PK/TUN/2017;
11. Bahwa berdasarkan kedua Putusan Badan Peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, selanjutnya SHM No.98/Cipinang Besar telah dipulihkan kembali, sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04192/Cipinang Besar Selatan seluas 1.948 m2 atas nama Budi Purnama **telah dibatalkan** berdasarkan adanya **Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor Sk: 01/Hgb/Bpm-31.75, Btl/I/2018, Tanggal 24 Januari 2018:**

Tentang

Halaman 5 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04192/Cipinang Besar Selatan Atas Nama Nogo Soegiarto, Budi Haryanto, Hajjah Jubaedah, Febriyana Purnama, Ardento Budi Kusumo Seluas 1.948 M2, Terletak Di Jalan Mayor Jenderal D.I. Panjaitan, Kelurahan Cipinang Besar, Kecamatan Jatinegara, Kota Administratif Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap (Nomor: 177/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 132/PDT/2011/PT.DKI jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 687 K/PDT/2012 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 236 PK/PDT/2017);

12. Bahwa sebagai pelaksanaan atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 177/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 132/PDT/2011/PT.DKI jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 687 K/PDT/2012 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 236 PK/PDT/2017 jo. Putusan Peninjauan Kembali Ke II Mahkamah Agung RI Nomor: 151 PK/PDT/2019 telah dilakukan eksekusi pengosongan secara paksa pada tanggal 27 Februari 2020 dan objek sengketa (objek tereksekusi) telah diterima oleh Penggugat. Bahwa pada pelaksanaan eksekusi tersebut Tergugat I telah memberikan kuasa kepada Kuasa Hukumnya yaitu Sdr. PARLIN SINAGA, S.H. (Tergugat III);
13. Bahwa terhadap Penetapan Eksekusi Nomor: 07/2018 Eks Jo. 177/Pdt.G/2010/PN.Jkt Tim Jo. Nomor: 132/PDT/2011/PT.DKI Jo. Nomor: 687 K/PDT/2012 Jo. Nomor: 236 PK/PDT/2017., Hj. JUBAEDAH Tergugat I bersama-sama dengan ke 4 (empat) anaknya: **BUDI HARYANTO, NOGO BOEDI SOEGIARTO, FEBRIYANA dan ARDENTO BUDI KUSUMO** telah memberikan kuasa kepada Tergugat V (MASKUR HUSAIN, S.H.) untuk mengajukan Upaya Hukum Perlawanan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dimana perlawanan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Putusan Nomor: 576/Pdt.Plw/2019/PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Januari 2021 yang telah berkekuatan hukum tetap;

Adapun amar putusannya sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Provisi:

Halaman 6 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Provisi Para Pelawan.

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang tidak benar.
- Menolak perlawanan Para Pelawan seluruhnya.
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 15.414.000,- (limabelas juta empat ratus empat belas ribu rupiah).

14. Bahwa sebagaimana PENETAPAN Nomor: 228/G/2019/PTUN-JKT, tanggal 9 Desember 2019 diketahui Tergugat I (Hj. Jubaedah) telah menggunakan Kuasa Hukum yaitu Sdr. PARLIN SINAGA, S.H. (Tergugat III) dan Sdr. RAMLI SIMANGUNSONG (Tergugat IV);
15. Bahwa Tergugat I pernah memberikan kuasa kepada Tergugat V (MASKUR HUSAIN, S.H.) untuk melaporkan Penggugat di Polda Metro Jaya sebagaimana Laporan Polisi Nomor: LP/700/II/YAN.2.5/2020/SKPT PMJ, tanggal 01 Februari 2020 atas dugaan tindak pidana pemalsuan dan atau membuat akta autentik palsu dan atau menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta autentik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP dan atau Pasal 264 KUHP dan atau Pasal 266 KUHP. Namun Laporan Polisi tersebut telah dihentikan sebagaimana SURAT KETETAPAN Nomor: S.Tap/83/V/2020/Ditreskrim tanggal 18 Mei 2020 dengan alasan **bukan merupakan tindak pidana**;
16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, kiranya jelas perbuatan (alm) BUDI PURNAMA yang telah mengajukan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04192/Cipinang Besar Selatan, terakhir tercatat atas nama para ahli warisnya yaitu Nogo Soegiarto, Budi Haryanto, HAJJAH JUBAEDAH, Febriyana Purnama, Ardento Budi Kusumo Seluas 1.948 M2 di atas tanah yang telah bersertipikat yang saat ini telah menjadi milik Penggugat sebenarnya adalah perbuatan kejahatan yang dapat dipidana, menempati tanah milik orang lain tanpa ijin kemudian berani membuat sertipikat hak untuk merampas dan memilikinya dengan cara-cara melawan hukum;
17. Bahwa (Alm) Budi Purnama saat ini telah meninggal dunia, namun Tergugat I sebagai istri dan sekaligus ahli warisnya tidak berhenti dan

Halaman 7 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



terus berupaya merampas tanah milik Penggugat, hal ini terbukti dengan telah diajukannya gugatan baru di Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 25 Februari 2020 dan terdaftar dengan Register Perkara Nomor: 103/Pdt.G/2020/PN.JKT.Tim dimana dalam perkara a quo Hj. JUBAEDAH (Tergugat I) tetap menggunakan Kuasa Hukumnya yang lama yaitu Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tetapi dengan sedikit variasi yang tujuannya diduga agar tidak terkena azas NEBIS IN IDEM, yaitu menambah Penggugatnya. Selain Hj. JUBAEDAH Tergugat I sebagai Penggugat I muncul nama **SELVI ANIS** (Turut Tergugat) yang dalam perkara a quo bertindak sebagai Penggugat II dan **ACHMAD ZAUNURI** (Tergugat II) bertindak sebagai Penggugat III.

18. Bahwa **SELVI ANIS** sebagai Penggugat II dalam Perkara Nomor: 103/Pdt.G/2020/PN.JKT.Tim belakangan telah mencabut kuasanya terhadap Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dikarenakan SELVI ANIS menyadari **bangunan** miliknya yang didapat dari warisan ayahnya yaitu (Alm) ANIS MUHAMAD berada di atas tanah milik Penggugat adalah bukan haknya., dimana kemudian bangunan tersebut oleh SELVI ANIS bersama-sama dengan ketiga adiknya telah dijual kepada Penggugat. Oleh karenanya dalam perkara ini SELVI ANIS diposisikan sebagai Turut Tergugat;
19. Bahwa adapun dengan **ACHMAD ZAENURI** sebagai Penggugat III dalam Perkara Nomor: 103/Pdt.G/2020/PN.JKT.Tim adalah salah satu dari 30 (tiga puluh) orang yang juga telah menduduki tanah Penggugat (tanpa ijin pemiliknya) yang berada di bagian belakang Obyek Tanah. Dimana ke 30 (tiga puluh) orang tersebut termasuk ACHMAD ZAENURI dengan Penggugat saat ini sedang bernegosiasi tentang permasalahan besarnya uang kerohiman sebagai solusi daripada dieksekusi paksa sebagaimana PENETAPAN Nomor: 20/2020 Eks. Jo. Nomor: 177/Pdt.G/2010/PN.JKT.Tim Jo. Nomor: 132/PDT/2011/PT.DKI Jo. Nomor: 687 K/PDT/2012 Jo. Nomor: 236 PK/PDT/2017 Jo. Nomor: 151 PK/PDT/2019, tanggal 25 Agustus 2020;
20. Bahwa **ACHMAD ZAENURI** sebagai Penggugat III dalam Perkara Nomor: 103/Pdt.G/2020/PN.JKT.Tim dan para penghuni lainnya mengakui telah menguasai bagian belakang tanah milik Penggugat yang memang bukan miliknya sudah belasan tahun namun tidak mau menerima uang kerohiman yang Penggugat tawarkan malah meminta

Halaman 8 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



jauh lebih besar. Sebagian besar beralasan mereka sudah sangat lama tinggal disana dan sudah sewajarnya diberikan dengan jumlah uang yang diminta mengingat harga tanah (maksudnya Obyek Tanah) saat ini sudah tinggi;

21. Bahwa dalam Perkara Perdata Nomor: 103/Pdt.G/2020/PN.JKT.Tim di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang dijadikan sebagai pihak Tergugatnya bukan Penggugat pemilik Obyek Tanah saat ini atau alm HINDARTO BUDIMAN/alm. THEODORUS DICKY DAENG sebagai pemilik tanah terakhir, melainkan menggugat **ERNA EMANBHUDI** sebagai pemilik asal tanah yang pada tahun 1989 telah menjual Obyek Tanah yang tercatat dengan Sertipikat Hak Milik No. 98/Cipinang Besar; bahwa senyatanya Tergugat I sebagai pihak mengetahui persis kejadian tersebut karena diuraikan dalam perkara perdata dan tata usaha negara sebagaimana telah diuraikan di atas;

Bahwa ERNA EMANBHUDI sendiri telah lama sekali dikabarkan meninggal dunia dan alamat rumahnyaapun saat ini diketahui telah menjadi bangunan gereja;

22. Bahwa Penggugat sebagai seorang Pengacara/Advokat yang sudah mempunyai jam terbang lebih dari 30 (tiga puluh) tahun lamanya, pada kesempatan ini ingin mengingatkan kepada Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V., apakah ingat dengan sumpahnya ketika diangkat menjadi Advokat yaitu: “ **akan bertindak jujur, adil, dan bertanggung jawab berdasarkan hukum dan keadilan dan akan menjaga tingkah laku dan menjalankan kewajiban sesuai dengan kehormatan, martabat, dan tanggung jawab sebagai advokat** “;

23. Bahwa yang menjadi dasar gugatan dalam Perkara Perdata Nomor: 103/Pdt.G/2020/PN.JKT.Tim terhadap Tergugat **ERNA EMANBHUDI** yaitu adanya Perbuatan Melawan Hukum. Bagaimana logika membuat gugatan perbuatan melawan hukum, yang pada kenyataannya di antara pihak Penggugat dan pihak Tergugat tidak saling mengenal dan tidak ada peristiwa hukum yang terjadi di antara keduanya?;

24. Bahwa sengketa antara BUDI PURNAMA melawan HINDHARTO BUDIMAN dan THEODORUS DICKY DAENG sebagaimana adanya Putusan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 177/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta

Halaman 9 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 132/PDT/2011/PT.DKI jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 687 K/PDT/2012 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 236 PK/PDT/2017 jo. Putusan Peninjauan Kembali Ke II Mahkamah Agung RI Nomor: 151 PK/PDT/2019 **dan** Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 83/G/2010/PTUN.Jkt jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 08/B/2011/PT.TUN.JKT jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 369 K/TUN/2011 jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 82 PK/TUN/2017., sudah pasti telah dibaca dan dipelajari oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (terutama dalam putusan Peninjauan Kembali) diuraikan secara jelas dan rinci bahwasanya SHM No. 98/Cipinang Besar berasal dari pecahan SHM No. 15/Cipinang Besar, Luas 17.450 m2 yang terbit pada tanggal 2 Februari 1961, berasal dari Konversi tanah Eigendom No. 8353. Sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 04192/Cipinang Besar Selatan atas nama BUDI PURNAMA seluas 1.948 m2 berada di atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 98/Cipinang Besar, dengan dasar kepemilikan hanya berupa Surat-surat Pernyataan Over Garap, dimana tentang Surat Pernyataan Over Garap itu sendiri tidak diakui oleh Pemerintah sebagaimana Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 353 Tahun 1977 tanggal 6 Juni 1977 tentang **PENCABUTAN GARAPAN TANAH NEGARA**;

25. Bahwa tanah garapan itu seharusnya berada di atas Tanah Negara (TN) bukan di atas tanah yang sudah bersertipikat milik orang pribadi., sehingga seharusnya Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V harusnya berpikir patutkah niat untuk merampas tanah milik Penggugat ini terus dilanjutkan dan diperjuangkan?
26. Bahwa Penggugat menduga langkah dari Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat IV sebagai Pengacara/Advokat adalah mencoba untuk mengakali gugatan agar tidak terkena azas “ NEBIS IN IDEM “ sekaligus mencari Putusan Verstek, sehingga kemudian dibuatlah ada penambahan pihak yaitu Penggugat II (SELVI ANIS) dan Penggugat III (ACHMAD ZAENURI), sedangkan Badan Pertanahan Nasional walaupun ikut dijadikan sebagai pihak Turut Tergugat namun sudah menjadi rahasia umum, biasanya Kantor Pertanahan Nasional tidak hadir di persidangan karena merasa tidak ada kepentingan;

Halaman 10 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa nyatanya rencana Para Tergugat yang mengajukan Gugatan Nomor: 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim berhasil dan telah diputus Verstek pada tanggal 25 Februari 2021 oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. *Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut tetapi tidak hadir;*
 2. *Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat tersebut untuk sebagian dengan verstek;*
 3. *Menyatakan Para Penggugat selaku pihak yang beritikad baik;*
 4. ***Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04192 seluas 1.948 m2 atas nama Hj. JUBAEDAH yang terletak di Kampung Jembatan RT. 012 RW 006 Kelurahan Cipinang Besar Selatan Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;***
 5. *Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 18 Mei 1994 Nomor 108 antara Tuan Muhamad Syarif Hidayat selaku penjual tanah seluas 704 m2 dengan pembeli Tuan Anis Muhamad adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.*
 6. ***Menyatakan para warga sebanyak 30 orang pemilik tanah dan bangunan yang berdiri di RT. 012 RW 006 Kel. Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur adalah sah pemilik tanah yang mereka diami/tempati;***
 7. ***Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 98 luas 6.935 m2 tidak mempunyai kekuatan hukum karena mengandung cacat hukum;***
 8. *Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;*
 9. *Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 680.500,-(enam ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah).*
28. Bahwa Penggugat menilai Majelis Hakim dalam membuat amar putusan Perkara Nomor: 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 25 Februari 2021 sungguh **sangat luar biasa berani** karena Penggugat yang dalam permohonan intervensinya menyatakan sebagai pemilik obyek perkara

Halaman 11 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



dengan bukti-bukti yang disampaikan namun telah ditolak oleh Majelis Hakim Perkara a quo;

29. Bahwa putusan pengadilan baik perdata maupun tata usaha negara sampai tingkat Peninjauan Kembali selama belasan tahun antara (alm) BUDI PURNAMA suami Tergugat I yang kemudian ketika meninggal dilanjutkan oleh para ahli warisnya (Tergugat I dan anak-anaknya) dengan Penggugat Hindharto Budiman dan Theodorus Dicky Daeng sebagaimana diuraikan di atas pada point 10 dan 11 beserta eksekusinya seluruhnya telah **dianulir** oleh Majelis Hakim. Dengan demikian Putusan sekelas Kasasi dan Peninjauan Kembali pun yang diperiksa dan diputus oleh Hakim Agung yang nota bene tingkatnya di atas Majelis Hakim Pengadilan Negeri nyatanya tidak ada nilainya dimata Majelis Hakim a quo. Bahwa sikap dan tindakan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara Nomor: 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 25 Februari 2021 secara khusus dilaporkan oleh Penggugat kepada BAWAS Mahkamah Agung RI.;
30. Bahwa akibat dari adanya Putusan Nomor: 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 25 Februari 2021 tersebut diatas, telah menyebabkan segala rencana bisnis Penggugat atas tanah milik Penggugat tersebut menjadi buyar semuanya dan mengalami kerugian yang sangat besar dan penundaan waktu yang tidak dapat ditentukan;
31. Bahwa berdasarkan uraian diatas, Penggugat telah dapat membuktikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang sangat merugikan Penggugat;
32. Bahwa adapun kerugian Pengugat tersebut baik secara materil maupun immateriil yang harus ditanggung dan dibayar oleh Para Tergugat yaitu sebesar Rp. 36.390.000.000,-(tiga puluh enam milyar tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah)., dengan rinciannya sebagai berikut:

Kerugian Materiil sebesar Rp. 31.390.000.000,-(tiga puluh satu milyar tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah)., dengan rincian:

- a. **Terhadap Tergugat I:** yaitu dihitung sejak Tergugat I memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04192 seluas 1.948 m2 atas nama Hj. JUBAEDAH yaitu pada tanggal 22 Mei 2007 sampai dengan saat eksekusi pengosongan pada tanggal 27 Februari 2020 berarti Tergugat I setidaknya-tidaknnya telah menguasai selama 13 tahun, Halaman 12 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



dimana penguasaan tanah tersebut apabila diperhitungkan dengan harga sewa setidaknya sebesar Rp. 1.000.000.000, -/tahun maka kepada Tergugat I diwajibkan membayar sebesar Rp. 13.000.000.000,-(tiga belas milyar rupiah);

- b. **Kepada Tergugat II:** yaitu dihitung setidaknya-tidaknya telah menguasai tanah milik Penggugat sama dengan Tergugat I maka kepada Tergugat II dikenakan uang sewa sebesar Rp. 30.000.000, -/tahun x 13 tahun maka kepada Tergugat II diwajibkan membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 390.000.000,-(tiga ratus enam puluh juta rupiah) ditambah hukuman kepada Tergugat II untuk menyerahkan bangunannya kepada Penggugat tanpa mendapatkan uang penggantian/uang kerohiman sama sekali;
- c. **Kepada Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V:** yaitu dihitung sejak gugatan diajukan yaitu pada tanggal 25 Februari 2020., dimana akibat dari kerugian tersebut telah menunda bisnis yang dapat dilakukan oleh Penggugat terhadap tanah tersebut setidaknya-tidaknya untuk waktu 3 (tiga) tahun kedepan. Dengan rincian Nilai Tanah setidaknya-tidaknya bernilai Rp. 100.000.000.000,-(seratus milyar rupiah) x keuntungan diperkirakan sebesar 0, 5 %/bulan maka nilai kerugian Penggugat adalah sebesar Rp. 18.000.000.000,-(delapan belas milyar rupiah);

Kerugian immateriil: yaitu Kerugian moril akibat stress yang berkepanjangan yang dapat merugikan kesehatan Penggugat, sekalipun tidak dapat dinilai dengan uang, tetapi demi kepastian hukum maka akan ditentukan sebesar Rp. 5.000.000.000,-(lima milyar rupiah) yang harus ditanggung secara renteng oleh Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V).

Bahwa seluruh kerugian Penggugat tersebut harus dibayar tunai dan seketika oleh Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) pada saat perkara ini telah berkekuatan hukum tetap.

33. Bahwa agar tuntutan ganti rugi tersebut tidak sia-sia (illusoir) maka sudah seharusnya diletakkan sita jaminan terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak milik dari pada Tergugat yang akan Penggugat susulkan rinciannya secara tersendiri;

Halaman 13 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Bahwa sesuai dengan bukti-bukti yang ada ex. Pasal 180 HIR, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij voorrad) sekalipun ada perlawanan, banding, maupun kasasi;
35. Bahwa apabila Para Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan ini, maka layak menurut hukum Penggugat menuntut uang paksa (dwangsomb) dalam setiap hari keterlambatannya dengan rincian:
- Kepada Tergugat I sebesar Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah)/hari keterlambatan.
 - Kepada Tergugat II wajib dikenakan uang paksa/dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah)/hari keterlambatan, dan
 - Kepada Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dikenakan uang paksa/dwangsom masing-masing sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah)/hari keterlambatan.
36. Bahwa disamping tuntutan ganti rugi tersebut, kepada Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) Penggugat mencadangkan/mereservir hak kemungkinan membuat Laporan Polisi Tentang Tindak Pidana Surat Palsu (Pasal 263 KUHP dan atau Pasal 266 KUHP). Dan khususnya kepada Tergugat I akan ditambahkan dengan Pencurian (mencuri tanah milik Penggugat dengan menggunakan surat yang tidak diakui kebenarannya) dan atau memberikan keterangan palsu seakan-akan benar yang dapat merugikan;

Berdasarkan apa yang Penggugat uraikan tersebut di atas, mohon kiranya yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat V) telah terbukti Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) untuk masing-masing membayar ganti kerugian, baik kerugian secara materiil dan

Halaman 14 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

immaterill kepada Penggugat, sebagaimana diuraikan pada bagian posita diatas secara seketika, langsung dan sekaligus;

4. Menghukum Para Tergugat secara sendiri-sendiri untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebagaimana diuraikan pada posita di atas untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi Putusan dalam perkara ini;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya. (ex. Aquo et bono

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut begitu pula dengan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat juga telah datang menghadap Kuasanya tersebut sedangkan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak pernah hadir/datang baik secara sendiri atau menunjukkan Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara dengan menunjuk Hakim GATOT ARDIAN AGUSTRIONO, SH., Sp.N, sebagai Mediator yang telah melakukan Mediasi dalam perkara ini akan tetapi tidak berhasil sesuai dengan Surat Laporan Mediasi dari Mediator tanggal 13 Juli 2022;

Menimbang, oleh karena Mediasi tidak berhasil maka Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan pembacaan Surat Gugatan;

Menimbang, bahwa dalam persidangan sebelum membacakan gugatannya Kusaa Hukum Para Penggugat menyatakan dalam gugatan yang diajukan ada perbaikan, dihalaman 1 s/d halaman 2 tentang identitas/alamat Tergugat III, IV dan V serta Turut Tergugat sebagai berikut:

- **PARLIN SINAGA, S.H.**, pekerjaan Advokat, **dahulu** beralamat kantor di Lt.3 Kp. Jembatan No. 6 RT.012/RW.006, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, **sekarang alamat tidak diketahui lagi**, selanjutnya disebut **Tergugat III**.
- **RAMLI SIMANGUNSONG, S.H.**, pekerjaan Advokat, **dahulu** beralamat kantor di Lt.3 Kp. Jembatan No. 6 RT.012/RW.006, Kelurahan Cipinang

Halaman 15 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, **sekarang alamat tidak diketahui lagi** selanjutnya disebut **Tergugat IV**.

- **MASKUR HUSAIN, S.H.**, pekerjaan Advokat, **dahulu** beralamat Kantor di Lt.3 Kp. Jembatan No. 6 RT.012/RW.006, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur., **sekarang alamat tidak diketahui lagi** selanjutnya disebut **Tergugat V**.
- **SELVI ANIS**, pekerjaan Wiraswasa, **dahulu** beralamat di Jalan Pedati Raya No. 4, RT 015/RW 010, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur., **sekarang beralamat di Jalan Minyak Raya No. 5, RT.010/RW.03 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan** selanjutnya disebut **Turut Tergugat**.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban konvensi serta gugatan rekonvensi yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

IDENTITAS PENGGUGAT TIDAK JELAS

(de identiteit van de eisser is niet duidelijk)

Bahwa, Dalam gugatan yang dibuat Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi adalah berstatus Advokat yang beralamat di Jalan Gurame No.20 Kota Bandung dan beralamat Kantor di Jalan Van Deverter No.7A Kota Bandung,

Bahwa, Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi sebagai Advokat beralamat Kantor di Jalan Van Deverter No.7A Kota Bandung, artinya mewakili untuk menjalankan tugas kuasa dalam menangani sebuah perkara di Pengadilan berdasarkan surat kuasa khusus. Sedangkan dilain alamat telah menunjukan alamat tempat tinggal Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi beralamat di Jalan Gurame No.20 Kota Bandung artinya telah menunjukan status pribadi.

oleh karena itu harusnya Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi sebagai Advokat dengan alamat tersebut diatas wajib mempunyai surat kuasa yang mewakili dirinya sendiri, dan secara pribadi Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi harus mendudukan diri sebagai pribadi dan bertindak atas nama pribadi, bukan memdudukan dirinya sendiri dalam 2 (dua) status diri dan 2

Halaman 16 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua) alamat, yaitu tempat tinggal atau kediaman tetap, sedangkan satu sisi adalah domisili Kantor Hukum. Hal ini juga di perkuat dengan posisinya dalam angka 22 telah mendudukan dirinya sebagai Pengacara/Advokat;

Bahwa, Oleh karena itu terbukti Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi mempunyai identitas yang tidak jelas, sedangkan identitas merupakan syarat formil keabsahan gugatan tersebut diatas, sehingga gugatan ini menjadi gugatan tidak sah sebagaimana Pasal 142, 144 ayat (2), RBg, Pasal 118 H.I.R;

KEKELIRUAN PIHAK YANG DIGUGAT

(Exceptio Error In Persona)

Bahwa, Tergugat-I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi, tidaklah dapat dijadikan Tergugat dalam perkara ini dan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi telah keliru menggugat Tergugat-I/Penggugat Rekonpensasi sebagai pihak dalam perkara ini, hal ini disebabkan karena Tergugat-I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi.

Bahwa, Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi telah menyatakan dalam posisinya pada angka 3 adalah "kepemilikan Penggugat atau obyek tanah a quo dengan berdasarkan adanya:

- a. Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Nopember 2008 No. 11 yang dibuat di hadapan LILY HARJATI SOEDEWO, SH Notaris di Jakarta yang telah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli No.698/2019 tanggal 25 September 2019 seluas 5.000 M2 dari penjual HINDHARTO BUDIMAN yang di buat di hadapan Haji ZARIUS YAN SH PPAT di Jakarta Timur dan
- b. Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 11 Desember 2008 No. 17 yang dibuat di hadapan LILY HARJATI SOEDEWO, SH Notaris di Jakarta yang telah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli No.699/2019 tanggal 25 September 2019 seluas 1.147 M2 dari penjual THEODORUS DICKY DAENG yang di buat di hadapan Haji ZARIUS YAN SH PPAT di Jakarta Timur.

Bahwa, pada angka 4 gugatan. dinyatakan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi bahwa, adapun kepemilikan dari HINDHARTO BUDIMAN di peroleh asal membeli dari NY. ERNA EMANBHUDI berdasarkan adanya Akta Jual Beli No. 1132//1989/Jatinegara, tertanggal 30 Nopember 1989, seluas

Halaman 17 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.000 M2 yang dibuat dihadapan JHON LEONARD WOWORUNTU, Notaris di Jakarta sementara kepemilikan THEODORUS DICKY DAENG juga diperoleh asal membeli dari NY. ERNA EMANBHUDI berdasarkan adanya Akta Jual Beli No.1262/-/1989/Jatinegara tertanggal 29 Desember 1989 seluas 1.147 M2 yang dibuat dihadapan JHON LEONARD WOWORUNTU, Notaris di Jakarta.

Bahwa, Pada angka 5 gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi diakui olehnya bahwa; "pada saat tanah tersebut dibeli oleh HINDHARTO BUDIMAN dan THEODORUS DICKY DAENG pada tahun 1989 dan kemudian sekarang oleh Penggugat memang tidak langsung menempati atau mendirikan bangunan di tanah tersebut melainkan di simpan sebagai investasi"

Bahwa, dari uraian tersebut yang dijadikan posita oleh Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi pada angka 3, 4 dan 5, jelas menunjukan bahwa, Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi mempunyai hubungan hukum dengan HINDHARTO BUDIMAN dan THEODORUS DICKY DAENG serta NY. ERNA EMANBHUDI, dan tidak dengan Tergugat-1 Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara, Pasal 1320 KUHPerdara dan Ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, yaitu *"Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya"*

Bahwa, Untuk diketahui dan dipahami bahwa sebagai standar dalam Akta Perjanjian Jual Beli atau Akta Jual beli akan tersebut, bahwa adanya **menjamin** kepada pembeli dari Penjual tentang tanah a quo, bahwa pemilikan tanah tersebut adalah mutlak haknya milik penjual, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan tidak ada pihak lain yang menyatakan mempunyai terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah tersebut; sedangkan tanah a quo itu dalam akta dalam jaminan Bank yang terakhir menjadi sengketa dengan PT. Sejahtera Bank Umum dengan HINDHARTO BUDIMAN No. 536/Pdt.G/1999/PN.JKT.SEL tanggal 7 Pebruari 2000 jo Penetapan No. 536/Pdt.G/1999/PN.JKT.SEL Jo Del.No.03/CB/2000 tanggal 18 Pebruari 2000 dan Berita Acara Sita Jaminan No. 536/Pdt.G/1999/PN.JKT.SEL Jo De; No.03/CB/2000 tanggal 21 Ppebruari 2000.

Bahwa, Oleh karena itu Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi keliru menjadikan Tergugat-I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi, karena tanah yang dimiliki Tergugat-I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi adalah di dapat dari garapan masyarakat ditahun 1993 dan bukan tanah yang diakui oleh

Halaman 18 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, apalagi diakui oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak menguasai tanah yang dimilikinya;

Bahwa, Untuk itu, Tergugat-I Kompensi/Penggugat Rekonpensi wajib dilindungi hukum. Karena telah terbukti pembeli yang beretiket baik, maka mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima dan atau menyatakan gugatan ditolak adalah sesuai dengan Pasal 1340 KUHPerdara/BW dan Pasal 1317 KUHPerdara.

GUGATAN KURANG PIHAK

(Exceptio Plurium Litis Consortium)

Bahwa, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, telah menyatakan proses pembelian tanah a quo dari HINDHARTO BUDIMAN dan THEODORUS DICKY DAENG serta NY. ERNA EMANBHUDI sebagaimana uraian dalam posisinya pada angka 3, 4, 5 tersebut diatas, apalagi tanah-tanah a quo itu telah bersertipikat hak milik No.98/Tjipinang Besar dan Surat ukur tanggal 6 April 1972 No.248/1972 dan jual beli dilakukan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan BUDIMAN dan THEODORUS DICKY DAENG serta NY. ERNA EMANBHUDI di tahun 2019 ini menunjukkan, bahwa adanya pihak-pihak yang terlibat dan mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, dan termasuk SOSROPARTONO selaku kuasa penjual dari NY. ERNA EMANBHUDI berdasarkan surat kuasa tanggal 18 Juni 1979 akta No.61 dihadapan SAMSUL HADI, SH, Notaris di Jakarta;

Bahwa, Dalam perkara tersebut diatas sengketa dengan PT. Sejahtera Bank Umum dengan HINDHARTO BUDIMAN No. 536/Pdt.G/1999/PN.JKT.SEL tanggal 7 Pebruari 2000 jo Penetapan No. 536/Pdt.G/1999/PN.JKT.SEL Jo Del.No.03/CB/2000 tanggal 18 Pebruari 2000 dan Berita Acara Sita Jaminan No. 536/Pdt.G/1999/PN.JKT.SEL Jo De; No.03/CB/2000 tanggal 21 Ppebruari 2000. Maka yang bersengketa adalah PT. SEJAHTERA BANK UMUM, THEODORUS DICKY DAENG, KANTOR BADAN PERTANAHAN JAKARTA TIMUR, NY. ERNA EMANBHUDI, HINDHARTO BUDIMAN, sedangkan Tergugat-I Kompensi/Penggugat Rekonpensi mendapatkan tanah aquo itu berasal dari H. MUHAMMAD YUSUF S.B, berdasarkan Oper garapan dengan BUDI PURNAMA tanggal 7 Maret 1993 No. 18/1.711.9/1993 dan No.22/1.711.9/1993 tanggal 20 April 1993 yang tercatat di Kelurahan dan Kecamatan Cipinang Besar Selatan.

Halaman 19 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, Tergugat-I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi (Hj, JUBAIDAH) adalah istri dari Almarhum BUDI PURNAMA, dan mempunyai 4 (empat) anak (ahli warisnya) yaitu; BUDI HARYANTO, NOGO BOEDI SOEGIARTO, FEBRIYANA dan ARDENTO BUDI KUSUMO sebagaimana isi (posita) gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi pada angka 13, 16, 17

Bahwa, Oleh karena itu, SOSROPARTONO, HINDHARTO BUDIMAN dan THEODORUS DICKY DAENG, NY. ERNA EMANBHUDI serta LILY HARJATI SOEDEWO, SH dan JHON LEONARD WOWORUNTU PT. SEJAHTERA BANK UMUM, KANTOR BADAN PERTANAHAN JAKARTA TIMUR, . MUHAMMAD YUSUF S.B, CAMAT, dan LURAH CIPINANG BESAR SELATAN BUDI HARYANTO, NOGO BOEDI SOEGIARTO, FEBRIYANA dan ARDENTO BUDI KUSUMO (ahli waris Budi Purnama) tidak diikutsertakan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, maka jelas gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi, adalah KURANG PIHAK

Sehingga menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No: 1669/Sip/1983 tanggal 29 Nopember 1984 menyatakan: " *Bilamana dalam gugatan pihak-pihak yang berperkara tidak dicantumkan secara lengkap, maka gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima*";

GUGATAN PENGGUGAT GUGUR

(proces van eiser wort afgewezen)

Bahwa, Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi pada hari yang ditentukan diwajibkan melakukan Mediasi, yaitu:

1. Hari Selasa, Tanggal 30 Mei 2022, Penggugat tidak hadir tanpa pemberitahuan dan Para Tergugat Hadir;
2. Hari, Selasa, Tanggal 15 Juni 2022, Penggugat tidak hadir tanpa pemberitahuan, walau sudah dipanggil secara sah dan patut dan Para Tergugat hadir;
3. Hari Selasa, Tanggal 22 Juni 2022, Penggugat juga tidak hadir tanpa pemberitahuan walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut dan Para Tergugat hadir;
4. Hari Selasa, Tanggal 13 Juli 2022, Penggugat juga tidak hadir tanpa pemberitahuan walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut dan Para Tergugat hadir;

Halaman 20 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Hari Selasa, Tanggal 16 Agustus 2022, Penggugat juga tidak hadir tanpa pemberitahuan walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut dan Para Tergugat hadir;

Bahwa, Namun Perbuatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi yang katanya seorang Advokat yang sudah mempunyai jam terbang lebih dari 30 tahun lamanya tidak paham dengan ketentuan peraturan perundangan di Indonesia, telah menunjukkan etikat tidak baik yang tidak menjalankan kewajiban mediasi, sedangkan Pasal 130 H.I.R adalah bagian dari acara persidangan dan pemeriksaan perkara dengan cara mediasi, dan juga telah diatur dengan Peraturan Mahkamah Agung RI No 1 Tahun 2016 menyatakan bahwa, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator, dalam Pasal 3 ayat (1) dinyatakan bahwa setiap hakim, Mediator, Para Pihak dan/atau Kuasa hukum WAJIB mengikuti prosedur penyelesaian sengketa melalui Mediasi serta dalam Pasal 6 ayat (1) disebutkan bahwa para pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum.

Bahwa. Pasal 7 ayat (1) disebutkan, bahwa para pihak dan/atau kuasa hukumnya WAJIB menempuh Mediasi dengan etikat baik. Adapun kriteria yang dapat dinyatakan tidak beretikat baik dalam Pasal 7 ayat (2) adalah apabila salah satu pihak atau para pihak dan/atau kuasa hukumnya:

1. tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;
2. menghadiri pertemuan mediasi pertama, tetapi tidak pernah hadir pada pertemuan berikutnya meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan sah;
3. ketidakhadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;
4. menghadiri pertemuan Mediasi, tetapi tidak mengajukan dan/atau tidak menanggapi resume perkara pihak lain dan/atau tidak menandatangani konsep kesepakatan perdamaian yang telah disepakati tanpa alasan sah;

Bahwa, berdasarkan ketentuan tersebut diatas, akibat hukum bagi pihak yang tidak beretikat baik adalah sebagaimana tertulis dalam Pasal 22 sebagai berikut:

Halaman 21 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. apabila Penggugat dinyatakan tidak beretikat baik dalam proses Mediasi gugatan dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA oleh hakim Pemeriksa Perkara;
2. Penggugat yang dinyatakan tidak beretikat baik dikenai pula kewajiban pembayaran biaya Mediasi;

Bahwa, sebagaimana uraian dan ketentuan diatas, bahwa terbukti, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak mempunyai etiket tidak baik, dengan sengaja tidak hadir dalam persidangan dalam acara mediasi yang telah ditentukan oleh undang-undang dan Peraturan Mahkamah Agung RI, Penggugat mempunyai kewajiban patuh dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, apalagi telah dipanggil secara sah dan patut maka patutlah Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan berdasarkan Pasal 124 H.IR, Pasal 126 H.I.R dan dengan Peraturan Mahkamag Agung RI No 1 Tahun 2016 dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, Hal-hal yang Tergugat-I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalilkan pada bagian pokok perkara ini merupakan satu kesatuan dengan eksepsi dan sekaligus menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, kecuali hal-hal yang secara nyata diakui akan kebenarannya secara hukum.
2. Budi Purnama (almarhum) saat ini Tergugat-I Kompensi/Penggugat Rekonpensi adalah sebagai ahli warisnya, adalah pemilik tanah hak garap seluas 2.138 M2 sejak tahun 1976, yang terletak di jalan MayJend. D. I Panjaitan RT. 012, RW. 06 Cipinang Besar Selatan, Jatinegara Jakarta Timur, yang diperoleh dari H. Mohammad Yusuf SB, melalui pengoperan hak garapan yaitu: *pertama* tanggal 18 Juli 1976, *kedua* tanggal 1 Juli 1991 dan *ketiga* tanggal 24 Nopember 1992, sedangkan H.Mohammad Yusuf SB, adalah pemilik tanah garapan yang pertama kali sejak tahun 1947.
3. Bahwa, Pengoperan hak garapan dari H.Mohammad Yusuf SB kepada Budi Purnama dilakukan dengan:
 - 3.1 Surat Pernyataan Oper Garapan, tanggal 18 Januari 1976, dari H.Muhammad Yusuf SB kepada Budi Purnama telah dicatat dalam

Halaman 22 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

registrasi Kelurahan Cipinang Besar Selatan No. 01/I.711.02/1996,
Luas 610 m2 (enam ratus sepuluh meter persegi),

3.2 Surat Pernyataan Oper Garapan, tanggal 1 juli 1991 dari H.Muhammad Yusuf SB kepada Budi Purnama telah dicatat dalam registrasi Kelurahan Cipinang Besar Selatan No. 18/I.711.9/1993, tanggal 7 Maret 1993, luas 587 M2 (lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi);

3.3 Surat Pernyataan Oper Garapan, tanggal 24 November 1992 dari H.Muhammad Yusuf SB kepada Budi Purnama telah dicatat dalam register Kelurahan Cipinang Besar selatan No. 22/I.711.09/1993, tanggal 20 April 1993 luas 941 M2 (Sembilan ratus empat puluh satu meter persegi),

4. Bahwa, Kemudian pada tanggal 7 Pebruari 2000, tanah seluas 2, 138 m2 milik Budi Purnama diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Penetapan dan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: No. 536/Pdt.G/1999/PN.Jak.Selatan, tanggal 7 Pebruari 2000 Jo Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 536/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel. Jo Del No. 03/CB/2000 tanggal 18 Pebruari 2000 Jo. Berita Acara Sita jaminan No. 536/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel.Jo Del No. 03/CB/2000 tanggal 21 Pebruari 2000;

5. Bahwa, Peletakan sita jaminan tersebut didasarkan kepada adanya gugatan wanprestasi pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara perdata Nomor: 536/Pdt.G/1999/PN.Jak.Selatan antara PT Sejahtera Bank Umum melawan Hindarto Budiman.

Dengan diletakkanya sita jaminan tersebut, maka Budi Purnama melakukan perlawanan terhadap sita jaminan tersebut pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan perkara nomor: 304/Pdt/Plw/2000/PN.Jkt.Tim, dimana para pihaknya adalah Budi Purnama sebagai Pelawan melawan PT. Sejahtera Bank Umum sebagai Terlawan I dan Hindarto Budiman sebagai Terlawan II;

Bahwa, Dalam jawab-menjawab perkara nomor: **304/Pdt/Plw/2000/PN.Jkt.Tim** Jo para pihak-pihak menjelaskan dalam pokok perkaranya bahwa: Pelawan adalah pemilik tanah hak garapan seluas 2.138 M2 yang diperoleh dari H. Muhammad Yusuf SB sejak tahun

Halaman 23 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1976, sedangkan Terlawan I adalah mempunyai hubungan hukum kepada Terlawan II karena terikat perjanjian hutang piutang dengan bukti:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 98/Tjipinan Besar atas nama Erna Emanbhudi tanggal 10 Mei 1972,
2. Perjanjian Kredit (fasilitas kredit rekening Koran) No. 019/PRK/WHS/93, tertanggal 26 Mei 1993
3. Akte Perubahan No. 041/APK/WHS/93, tertanggal 28 Desember 1993
4. Akte Perubahan No. 041/APK/WHS/93, tertanggal 28 Desember 1993
5. Akte Tambahan No. 017/ATB/WHS/94 tertanggal 19 Mei 1994
6. Perjanjian Kredit No. 017/PFL/WHS/94, tertanggal 27 Mei 1994
7. Akte Tambahan No. 305/ATB/WHS/95, tertanggal 17 Oktober 1995
8. Akte Perubahan No. 306/APK/WHS/95, tertanggal 17 Oktober 1995
9. Akte Tambahan No.303/ATB/WHS/95, tertanggal 17 Oktober 1995
10. Akte Perubahan No.304/APK/WHS/95, tertanggal 17 Oktober 1995
11. Akte Perubahan No. 45/APK/WHS/96, . tertanggal 22 Maret 1996

Bahwa, Sementara Terlawan II/Hindarto Budiman mengakui mempunyai hubungan hukum hanya kepada Terlawan I karena pengikatan hutang-piutang tersebut diatas, sementara dasar kepemilikan hak atas tanah seluas 6.147 M2, yang dibeli dari Erna Emanbudi (Kuasa Penjual: Sosropartono) dengan bukti:

1. Sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor: 98/Tjipinan Besar atas nama Erna Emanbhudi tanggal 10 Mei 1972,
2. Akta Jual Beli No. 1132/-/1989/Jatinegara, tertanggal 30 Nopember 1989, dibuat dihadapan Notaris Jhon Leonard Waworuntu antara Erna Emanbhudi (kuasanya Sosropratono) sebagai penjual dengan Hindarto Budiman sebagai pembeli, tanah seluas 5000 M2.
3. Akta Jual Beli No. 1262/1989/Jatinegara, tertanggal 29 Desember 1989, dibuat dihadapan Notaris Jhon Leonard Waworuntu tanah seluas 1, 147 M2 antara Erna Emanbhudi (kuasanya Sosropartono) sebagai penjual dengan Theodorus Dicky Daeng sebagai pembeli.

Halaman 24 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4. Surat Kuasa Nomor: 5 tertanggal 18 Juni 1979 antara Ny. Erman Ernabhudi sebagai pemberi kuasa dengan Sosropartono sebagai penerima kuasa.

Bahwa, dalam pembuktian, terbukti tanah milik Pelawan seluas 2.138 M2 masuk dalam tanah yang dijamin pada Terlawan I oleh Terlawan II, Dan Terlawan II menyatakan bahwa tanah Pelawan tersebut adalah merupakan bagian dari luas tanah 6.147 M2 yang bersertifikat hak milik nomor 98/Tjipinang besar.

Bahwa, dengan demikian, yang perlu dibuktikan adalah apakah benar, pelawan/Budi Purnama adalah pemilik yang sah dari tanah seluas 2.138 M2 tersebut. Maka didalam amar putusan pengadilan negeri jakarta timur dinyatakan bahwa:

Menyatakan Pelawan adalah pemilik sebidang tanah sengketa yang terletak di jalan mayjen. D. I Panjaitan Rt. 012, Rw. 06 Cipinang Besar Selaatan, Jatinegara Jakarta Timur, luas 2.138 M2 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : dengan sugai kecil/tanah Dep. Pekerjaan Umum (PU)
- Sebelah Selatan : dengan tanaah yang dulu dikuasai H. Moh. Yusuf S.B, sekaraang dikuasai Anis.
- Sebelah Timur : dengan sungai dan tanah H.Moh.Yusuf S.B
- Sebelah Barat : dengan Jalan Raya Mayjend. D. I. Panjaitan

Bahwa, Sehingga Berita Acara Sita jaminan 536/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Sel jo. Del.No.03/CB/2000 tertanggal 21 Pebruari 2000, dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 536/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Sel jo. Del.No.03/CB/2000 tertanggal 18 Pebruari 2000 batal demi hukum sepanjang terhadap tanah sengketa dan pada gilirannya menyatakan Mengangkat Sita Jaminan atas tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.98/Tjipinang Besar atas nama Ny. Erna Emanbhudi sebagaimana tersebut dalam Penetapan Majelis Hakim Jakarta Selatan No. 536/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Sel, tanggal 7 Pebruari 2000, Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 536/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Sel Jo. Del.No.03/CB/2000 tertanggal 18 Pebruari 2000, Berita Acara Sita jaminan 536/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Sel Jo. Del.No.03/CB/2000 tertanggal 21 Pebruari 2000, sepanjang terhadap tanah sengketa;

Halaman 25 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Bahwa, Dasar pertimbangan putusan hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang sebelumnya telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS: tanah sengketa) dan memeriksa bukti-bukti tertulis dari Pelawan/Budi Purnama berupa: Bukti: P-1, P-2, P-3, P-4a sampai dengan P-4t, P-5, P-6, P-7, P-8, P-8a, P-8b, P-9, P-9a, P-10, P-11, P-12 dan 11 (sebelas) saksi yaitu: Syachroni, Ayay Rusmala, Rasanto, Rasikin, Moch.Noer, Wagimin, Soman bin Damad, Rochmad, Salim bin Diyo, Mamad bin Achmad dan Daniel Marpaung.

Bahwa, Disimpulkan dalam pertimbangan putusan bahwa: dengan menguasai dan mengerjakan secara terus-menerus sejak tahun 1947 sampai dengan 1976 tanpa ada yang mengganggu, dapatlah dikatakan bahwa penguasaan H.Muhammad Yusuf SB atas tanah sengketa adalah merupakan bezit yaitu kedudukan berkuasa atas tanah sengketa yang beritikad baik sebagaimana ditentukan pasal 531 KUHPdata, (Pasal 531 KUHPdata menyatakan: "Kedudukan itu beritikad baik, manakala si yang memegangnya memperoleh hak milik, dalam mana tak tahulah dia akan cacat cela yang terkandung didalamnya")

Bahwa, Kemudian dari hal tersebut hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur memberikan pertimbangan dalam putusannya bahwa "oleh karena itu selaku bezitter yang beritikad baik atas tanah sengketa sejak tahun 1947 sampai tahun 1976 tersebut berdasarkan ketentuan pasal 1955 Jo pasal 1963 KUHPdata, maka tanah sengketa adalah merupakan hak milik H.Muhammad Yusuf SB".

Bahwa, Dengan pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagaimana tersebut diatas, maka dengan sendirinya pengoperan hak garap antara H. Muhammad Yusuf SB dengan Pelawan/Budi Purmana adalah sah. Oleh karena itu Pelawan terbukti pemilik atas tanah seluas 2.138 M2 tersebut, sedangkan Terlawan II, walaupun dasar kepemilikannya berupa Sertifikat Hak Milik No. 98/Tjipinang Besar dengan luas 6.147 M2, dimana tanah Pelawan seluas 2.138 M2 itu dikatakan Terlawan II dan Terlawan I, merupakan bagian dari luas tanahnya itu, pada kenyataannya tidak menguasai fisinya. Oleh karena itu kekuatan Sertifikat Hak Milik No. 98/Tjipinang Besar atas nama Erna Emanbudhi tidak mempunyai kekuatan pembuktian di pengadilan, sementara Pasal 19 dinyatakan sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat, artinya dalam perkara ini Sertifikat Hak kepemilikan atas tanah tidak

Halaman 26 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat, hal ini mengingat Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, menjelaskan bahwa, "....sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Akan tetapi fakta Terlawan1 dan 11 tidak dapat membuktikan tempat tanah aquo.

6. Bahwa, sebagaimana uraian pada angka 5 jawaban Tergugat-I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi, maka gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi tidak beralasan hukum, karena memperjuangkan hak-hak Tergugat-1 Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi adalah dilindungi oleh UUD 1945 yaitu:

Pasal 28D ayat (1).Hak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Pasal 28G ayat (1) Hak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta hak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi. **Pasal 28H ayat (4)** Hak untuk mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil-alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

7. Bahwa, apa yang telah diuraikan diatas angka 1 sampai dengan 6 tersebut diatas, maka posita gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi semuanya tidak berdasarkan hukum, yaitu;

7.1 Bahwa, angka 1 s/d 5 adalah tidak sah, karena sertifikat hak milik nomor: 98/Tjipinang Besar atas nama Ny. Erna Emanbhudi tidak dikuasai dan berbeda lokasi, jika memang Ny. Erna Emanbhudi adalah sebagai pemilik, maka ada kewajiban yang diatur oleh UUPA No.5 Tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 yang telah di rubah dengan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997;

7.2 Bahwa, Ny. Erna Emanbhudi telah membuat kuasa menjual kepada Sosropartono dengan akta kuasa No.61 yang dibuat dihadapan SAMSUL HADI, SH Notaris di Jakarta tanggal 18 Juli 1979 dan

7.3 Bahwa, kuasa menjual kepada Sosropartono dengan akta kuasa No.61 yang dibuat dihadapan SAMSUL HADI, SH Notaris di Jakarta tanggal 18 Juli 1979 telah dibatalkan tanggal 23 Januari 1992;

7.4 Bahwa, Akta kuasa No.61 yang dibuat dihadapan SAMSUL HADI, SH Notaris di Jakarta tanggal 18 Juli 1979 telah dibatalkan tanggal Halaman 27 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



23 Januari 1992, maka Akta Jual Beli No. 1132/-/1989 tanggal 30 Nopember 1989 dan Akta Jual beli No.1262/-/1989 tanggal 29 Desember 1989 (tersebut dalam angka 4 Posita gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi) adalah tidak SAH, yang disebabkan adanya cacat hukum;

7.5 Bahwa, Dengan adanya Akta Jual Beli No. 1132/-/1989 tanggal 30 Nopember 1989 dan Akta Jual beli No.1262/-/1989 tanggal 29 Desember 1989 (tersebut dalam angka 4 Posita gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi) adalah tidak SAH, maka Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Nopember 2008 No. 11 yang dibuat di hadapan LILY HARJATI SOEDEWO, SH Notaris di Jakarta yang telah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli No.698/2019 tanggal 25 September 2019 seluas 5.000 M2 dari penjual HINDHARTO BUDIMAN yang di buat di hadapan Haji ZARIUS YAN SH PPAT di Jakarta Timur dan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 11 Desember 2008 No. 17 yang dibuat di hadapan LILY HARJATI SOEDEWO, SH Notaris di Jakarta yang telah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli No.699/2019 tanggal 25 September 2019 seluas 1.147 M2 dari penjual THEODORUS DICKY DAENG yang di buat di hadapan Haji ZARIUS YAN SH PPAT di Jakarta Timur;

7.6 Bahwa, Penghapusan/ROYA pada Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Timur tidak pernah ada dan tidak pernah dapat dibuktikan.berdasarkan surat perjanjian kredit No.017/PFL/WHS/94 tanggal 27 Mei 1994 Jo Akta Tambahan No.305/ATB/VMS/95 tanggal 17 Oktober 1995 Jo Akta Perubahan No.306/APK/WHS/95 tanggal 17 Oktober 1995

8. Bahwa, Angka 5 dan 6 posita Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, membuktikan, bahwa, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi bukanlah pemilik sah dan beretikat baik. Karena telah melakukan rekayasa hukum, memutarbalikan fakta hukum.sebagaimana telah di ungkapkan tersebut diatas;
9. Bahwa, Jika Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak tahu tanah aquo tersebut terdapat hak Tergugat-I Kompensi/Penggugat Rekonpensi, adalah bentuk pernyataan pembohongan terhadap lembaga peradilan, sedangkan penguasaanya jelas sebagaimana uraian diatas dan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur; adalah sesuai
- Halaman 28 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hukum yang berlaku sebagai pemilik dan sah atas penguasaan dari Tergugat-I Kompensi/Penggugat Rekonpensi, oleh karenanya posita Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak benar dan beretikat buruk;

10. Bahwa, dalil Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi di angka 7 posita adalah, tidak berlaku bagi Tergugat-I Kompensi/Penggugat Rekonpensi, karena penguasaan dan pengerjakan serta merawat tanah aquo seara terus-menerus sejak tahun 1947 samppai 1976 oleh H. Muhammad Yusuf lalu di over alihkan kepada Budi Purnama yang kelanjutan tidak terputus, merawat dan mengerjakan tanah aquo dengan etiket baik, maka menurut hukum sah dan ketentuan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta No.353 Tahun 1977 tanggal 6 Juni 1977 tidak berlaku;

11. Bahwa, Dalil Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada angka 8, 9 dan 10, 11, 12 serta 13, dan 14 dan 15 adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, karena apa yang dilakukan Tergugat-I Kompensi/Penggugat Rekonpensi adalah hak warga Negara yang harus dilindungi dan sangat dilindungi oleh Negara, dan tidak satupun dan oleh siapapun untuk menghalanginya karena Tergugat-I Kompensi/Penggugat Rekonpensi mempunyai hak hidup, hak memiliki harta benda, hak mendapatkan keadilan dan hak mendapat perlindungan hukum oleh Negara,

Hak-hak tersebut diatur dalam konstitusi Negara Republik Indonesia. Sebagaimana telah disebutkan diatas yaitu Pembukaan, Pasal Pasal 28D ayat (1). Pasal 28G ayat (1) Pasal 28H ayat (4) serta HIR, RBg, dan Rv, semua menjadi dasar hukum Tergugat-I Kompensi/Penggugat Rekonpensi. Oleh karenanya dalil yang harus dikesampingkan;

12. Bahwa, Penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.04192/Cipinang Besar Selatan adalah sesuai dengan ketentuan UUPA No.5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, serta Putusan pengadilan negeri Jakarta Timur, artinya proses terbitnya tidak melanggar hukum. Dan Kantor Pertanahan Administrasi Jjakarta Timur, tidak dengan gampang dan melawan hukum untuk menerbitkan sertipikat;

13. Bahwa, sebaliknya Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah dengan liciknya melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah merampas hak Tergugat-I Kompensi/Penggugat Rekonpensi, dengan bukti

Halaman 29 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



menyembunyikan data sengketa, yang seolah-olah tanah aquo tidak pernah sengketa/berperkara,

14. Bahwa, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, membeli tanah aquo dalam status sengketa/berperkara, sehingga dikategorikan pembeli beretiket buruk.oleh karenanya dalil Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada angka 16 tidak berdasakan hukum;
15. Bahwa, bukti perbuatan melawan hukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah melakukan pengikatan jual beli kepada orang yang sudah meninggal yaitu,;
 - 15.1 Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Nopember 2008 No. 11 yang dibuat di hadapan LILY HARJATI SOEDEWO, SH Notaris di Jakarta yang telah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli No.698/2019 tanggal 25 September 2019 seluas 5.000 M2 dari penjual HINDHARTO BUDIMAN yang di buat di hadapan Haji ZARIUS YAN SH PPAT di Jakarta Timur dan
 - 15.2 Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 11 Desember 2008 No. 17 yang dibuat di hadapan LILY HARJATI SOEDEWO, SH Notaris di Jakarta yang telah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli No.699/2019 tanggal 25 September 2019 seluas 1.147 M2 dari penjual THEODORUS DICKY DAENG yang di buat di hadapan Haji ZARIUS YAN SH PPAT di Jakarta Timur;
 - 15.3 NY. ERNA EMANBHUDI, juga telah meninggal dunia;
 - 15.4 NY. ERNA EMANBHUDI tidak pernah tinggal di Jalan Dr. Nurdin Raya No.35A Rt.009/08, Kelurahan Grogol, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
16. Bahwa, dalam Perkara Perdata No.103/Pdt.G/2020 tanggal 25 Pebruari 2021, jelas tidak ada rekayasa, yang pasti sesuai dengan hukum yang berlaku, yaitu menggugat NY. ERNA EMANBHUDI, adalah sangat penting, karena sumber dari seluruh perkara terhadap tanah aquo milik Tergugat-I Kompensi/Penggugat Rekonpensi,, yang telah dijual belikan melalui surat kuasa sebagaimana telah diuraikan dimuka jawaban ini, yang melibatkan pihak-pihak sebagaimana tersebut diatas, termasuk Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sendiri, yang mengaku-aku memiliki tanah aquo dengan menggunakan akta pengikatan jual beli;

Halaman 30 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



17. Bahwa, Pengikatan jual beli, bukanlah dasar kepemilikan, melainkan pengikatan antara pihak, yang membuat pengikatan, yang obyeknya tanah aquo, dimana pengikatan tersebut harus ditindak lanjuti dengan akta jual beli, sepanjang tidak dilakukan akta jual beli, Pengikatan jual beli penuh dengan syarat-syarat yang diatur di dalam Buku III, KUHPdata yang tdk perlu dijelaskan disini, maka status tanah aquo masih berada pada NY. ERNA EMANBHUDI.
18. Bahwa, jika SELVI ANIS, ikut dalam gugatan itu, bukan berarti melakukan rekayasa, tapi atas kehendak SELVI ANIS, dan tidak ada paksaan, karena kesadaran melakukan gugatan bukanlah tidak diperhitungkan, dan jika terjadi perubahan dari SILVI ANIS, itu karena ada daya pengaruh dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, mana ada menang melakukan gugatan, lalu mengajukan banding untuk membatalkan kemenangan dari gugatan, hal ini bukti daya pengaruh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan kelicikannya untuk menguasai tanah aquo, perbuatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi ini yang sedang gencar-gencarnya dibersihkan oleh pihak penegak hukum dan Negara; oleh karenanya dalil Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada angka 17, 18 dan 19 harus dikesampingkan karena tidak berdasarkan hukum;
19. Bahwa, dalam dalilnya Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, pada angka 20, telah membuktikan cara kerjanya untuk mengelabui masyarakat, dan mencari keuntungan dari masyarakat yang awam hukum, sehingga melakukan upaya-upaya propaganda dengan melawan hukum. Sedangkan AHMAD ZAENURI adalah pemilik tanah yg di akui oleh Undang-Undang, dan malah sebaliknya Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi,, hanya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Nopember 2008 No. 11 yang dibuat di hadapan LILY HARJATI SOEDEWO, SH Notaris di Jakarta, Akta Jual Beli No.698/2019 tanggal 25 September 2019 seluas 5.000 M2 dari penjual HINDHARTO BUDIMAN yang di buat di hadapan Haji ZARIUS YAN SH PPAT di Jakarta Timur dan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 11 Desember 2008 No. 17 yang dibuat di hadapan LILY HARJATI SOEDEWO, SH Notaris di Jakarta, dan Akta Jual Beli No.699/2019 tanggal 25 September 2019 seluas 1.147 M2 dari penjual THEODORUS DICKY DAENG yang di buat di hadapan Haji ZARIUS YAN SH PPAT di Jakarta Timur, bukan Sertipikat atas namanya;

Halaman 31 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



20. Bahwa, yang menjadi dasar gugatan perbuatan melawan hukum Penggugat, Kompensi/Tergugat Rekonpensi, ini, adalah karena adanya gugatan perkara No. 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 25 Pebruari 2021 yang tersebut dalam angka 21 s.d 31 Posita Gugatan.
21. Bahwa, gugatan yang demikian adalah tidak berdasarkan hukum, karena hak seseorang dan hak siapa saja untuk melakukan gugatan yang merugikan Tergugat-I Kompensi/Penggugat Rekonpensi yang dilindungi hukum sebagaimana yang telah di jelaskan tersebut diatas yaitu;
- Pasal 28D ayat (1). Hak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.
 - Pasal 28G ayat (1) Hak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta hak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.
 - Pasal 28H ayat (4) Hak untuk mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil-alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.
22. Bahwa, Tentang adanya kerugian materiil dan immaterial yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat-Rekonpensi, tidaklah dapat dibuktikan dengan fakta hukum, akan tetapi hanyalah bentuk rekayasa hukum belaka. Hal ini dapat di lihat dari uraiannya yang tidak sedikitpun membuat uraian dan perincian kerugian. Hanya menyebutkan secara sepintas yang bukan dikehendaki aturan hukum acara perdata. Melainkan menunjukkan spekulatif dan keserakahan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk menguasai Hak Harta Benda orang lain dan/atau Tergugat-I Kompensi/Penggugat Rekonpensi belaka dalam bentuk prodak hukum. Oleh karena itu harus dikesampingkan.
23. Bahwa, kerugian materiil dan immaterial saja tidak bisa dibuktikan, apalagi untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta benda Tergugat-I Kompensi/Penggugat Rekonpensi, terbukti dengan dalilnya pada angka 33 serta tidak dapat dikabulkan hal mengenai uitvoerbaar bij voorraad Pasal 180 HIR.
24. Bahwa, Oleh karena itu perlu dikesampingkan semua dalil dalam posita dan/atau petitumnya haruslah dikesampingkan dan mohon kepada Majelis
- Halaman 32 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Yang Mulia untuk menolak semua gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi untuk seluruhnya karena Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi terbukti tidak dapat membuktikan gugatannya, maka gugatan yang demikian wajiblah dinyatakan ditolak, Hal ini sesuai dengan Pasal 1865 KUHPdata dan Pasal 163 HIR yang menegaskan: "Setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut";

25. Bahwa, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 546.K/Sip/1970 tanggal 21 Oktober 1970 menyebutkan: "Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut tidak mempunyai landasan hukum yang dapat menjadikan dasar dari apa yang dituntut". Dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 616.K/Sip/1973 tanggal 5 Juni 1973 menyebutkan: "karena Penggugat tidak memberikan dasar dan alasan pada gugatannya itu, ialah ia tidak menjelaskan berapa hasil sawah-sawah tersebut sehingga ia menuntut hasil sebanyak 10 gunca setahun (tidak dirinci, sehingga tidak jelas) gugatan haruslah di tolak".

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka mohon kiranya dengan kerendahan hati Majelis Hakim Yang Mulia sebagai wakil Tuhan Yang Maha Esa di dunia ini untuk berkenan memeriksa dan mengadili adalah sebagai berikut:

A. DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat-I Konpensi/Penggugat Rekonsensi.

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Menolak gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI

Dengan rasa hormat kami kepada Majelis Hakim Yang Mulia, mohon ijinlah dan perkenankan Penggugat Rekonsensi/Tergugat-I Konpensi, Halaman 33 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan Rekonsensi terhadap: **PURNAMA SUTANTO**
sebagai.....**TERGUGAT REKONPENSİ/PENGUGAT KONPENSİ**

Adapun dasar diajukannya gugatan Rekonsensi ini, adalah sebagai berikut:

26. Bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat-I Konpensi adalah pemilik bidang tanah dengan luas seluruhnya 1.948 m² (*seribu Sembilan ratus empat puluh delapan meter persegi*) yang terletak di Jalan MayJend D.I. Panjaitan Rt.12 Rw.06. Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan jatinegara, Jakarta Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.04192 yang dterbitkan tahun 2007 Dengan batas-baras:

- Sebelah Utara: Sungai kecil/Tanah PU
- Sebelah Timur: Sungai dan Tanah H.Moh.Yusuf SB
- Sebelah Selatan: Tanah Selvy Anis;
- Sebelah Barat: Jalan Raya mayjend D.I. Panjaitan

27. Bahwa, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.04192 yang dterbitkan tahun 2007 telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, adalah sah menurut hukum;

28. Bahwa, terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.04192 yang dterbitkan tahun 2007, dilakukan dengan melampirkan semua syarat-syarat menurut ketentuan peraturan perundang-undangan seperti Kohir IPEDA no.0-03-04-055 tahun 1979 sampai dengan tahun 1985 dan NO PBB 31 72 030 003 017 00070 yaitu membuktikan Penggugat Rekonsensi/Tergugat-I Konpensi adalah pemilik sah atas tanag dan patuh terhadap peraturan pemerintah tentang perpajakan;

29. Bahwa, Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi tiba-tiba mengaku-aku bahwa ia adalah pemilik atas tanah yang dikuasai oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat-I Konpensi yang dinyatakan dalam positanya pada angka 3 adalah berdasarkan adanya:

- a. Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Nopember 2008 No. 11 yang dibuat di hadapan LILY HARJATI SOEDEWO, SH Notaris di Jakarta yang telah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli No.698/2019 tanggal 25 September 2019 seluas 5.000 M² dari penjual HINDHARTO BUDIMAN yang di buat di hadapan Haji ZARIUS YAN SH PPAT di Jakarta Timur dan

Halaman 34 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 11 Desember 2008 No. 17 yang dibuat di hadapan LILY HARJATI SOEDEWO, SH Notaris di Jakarta yang telah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli No.699/2019 tanggal 25 September 2019 seluas 1.147 M2 dari penjual THEODORUS DICKY DAENG yang di buat di hadapan Haji ZARIUS YAN SH PPAT di Jakarta Timur.
30. Bahwa, pada angka 4 gugatan. dinyatakan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi bahwa, adapun kepemilikan dari HINDHARTO BUDIMAN di peroleh asal membeli dari NY. ERNA EMANBHUDI berdasarkan adanya Akta Jual Beli No. 1132//1989/Jatinegara, tertanggal 30 Nopember 1989, seluas 5.000 M2 yang dibuat dihadapan JHON LEONARD WOWORUNTU, Notaris di Jakarta sementara kepemilikan THEODORUS DICKY DAENG juga diperoleh asal membeli dari NY. ERNA EMANBHUDI berdasarkan adanya Akta Jual Beli No.1262/-/1989/Jatinegara tertanggal 29 Desember 1989 seluas 1.147 M2 yang dibuat dihadapan JHON LEONARD WOWORUNTU, Notaris di Jakarta.
31. Bahwa, perbuatan Tergugat Rekonpensasi/Penggugat Konpensasi yang memperjual belikan tanah milik Penggugat Rekonpensasi/Tergugat-I Konpensasi adalah perbuatan melawan hukum, sedangkan dalam perkara No.103/Pdt.G/2020/PN.JKT.TIM tanggal 25 ebruari 2021 telah dinyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.04192 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, sedangkan Sertipikat Hak Milik No.98 atas nama NY. ERNA EMANBHUDI, dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum karena mengandung cacat hukum;
32. Bahwa, dasar dibuatnya pengikatan jual beli Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Nopember 2008 No. 11 yang dibuat di hadapan LILY HARJATI SOEDEWO, SH Notaris di Jakarta dan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 11 Desember 2008 No. 17 yang dibuat di hadapan LILY HARJATI SOEDEWO, SH Notaris di Jakarta, adalah tidak sah karena yang diperjual belikan itu adalah tanah dalam sengketa, sehingga menurut ketentuan hukum adalah batal.
33. Bahwa, oleh karena terdapatnya etiket buruk pada diri Tergugat Rekonpensasi/Penggugat Konpensasi, dengan membuat pengikatan jual beli yang dihubungkan dengan Putusan pengadilan No.177/Pdt.G/2010/PN.JKT.TIM Jo Putusan No.132/PDT/2011/PT.DKI Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.687 K/DT/2012 Jo No.236 PK/PDT/2017 Halaman 35 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah juga batas demi hukum sehingga putusan ini dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dikesampingkan;

34. Bahwa, lebih dari itu, Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi,, telah pula merampas hak ganti rugi tanah milik Penggugat Rekonpensi yang berada pada Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Bina Marga untuk digunakan Jalan Tol Bekasi-aang-Kapung Melayu sebesar Rp. 9.767.465.749 (*Sembilan milyar tujuh ratus enam puluh tujuh juta empat ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus empat puluh Sembilan rupiah*)

35. Bahwa, berdasarkan uraian diatas, dan dengan mengajukan gugatan dalam konpensi, adalah bentuk nyata, bahwa, Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, adalah bentuk ingin menguasai bidang tanah milik Penggugat Rekonpensi tersebut adalah melanggar hak subyektif dan melanggar undang-undang yang diatur dalam KUHPerdara dan KUHPidana. Hal ini adalah masuk dalam rumusan Pasal 1365 KUHPerdara, dan Yurisprudensi Hoge Raad 1919, yaitu: *"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu."* dan Yurisprudensi tetap Hoge Raad 1919 dan tertuang dalam pasal 6..1.1 Nieuw B.W., menjelaskan:

"Perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melanggar hak (subyektif) orang lain ataupun berbuat atau tidak berbuat bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-undang atau bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis seharusnya dijalankan oleh seseorang dalam pergaulannya dengan sesama warga masyarakat, satu dan lain mengingat adanya alasan pembenar menurut hukum." (*"Als onrechtmatige daad worden aangemerkt een inbreuk op een recht en een doen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht of met hetgeen volgens ongescreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, een en ander behoudens de aanezigheid van een rechtvaardigingsgrond."*);

36. Bahwa, Maka oleh karena itu wajiblah Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tersebut mengganti semua kerugian itu yang ditimbulkannya dan hilangnya kepercayaan dengan pihak ketiga (*investor*) dengan biaya yang tidak sedikit, yaitu berupa kerugian materiil, maupun immaterial;

37. Bahwa Adapun rincian kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah:

Halaman 36 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



37.1 Kerugian Materiil berupa:

- Nilai tanah seluas 1.948 M2 x Rp.15.000.000 Rp.29.220.000.000
- Suku Bunga:
Bunga 2%/tahun x Rp 29.220.000.000: Rp.584.400.000, -
Rp.584.400.000 x 10 tahun Rp.5.844.000.000... Rp. 5.844.000.000
- Rusaknya Mesin-Mesin dalam daya paksa penguasaan tanah oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi berupa
New Bonafide, Imabe Iberica 2 unit mesin besar x 10M,
kompeyor ada 2 x 400 juta, mesin kecil 4 (empat) unit x 200 juta,
timbang mobil ada 2 x 250 juta
- listrik 1 gardu, yang terbuat dari coran pondasi pemasangan mesin dan ongkos dan sewa forklip 4 unit kapasitas 5 s/d 10 ton per jam sewa, maka total kerugian mesin 50.00.000.000 (lima puluh milyar rupiah).....Rp. 50.000.000.000
- Biaya Konsultan dan Pengacara 10% x 29.220.000.000
Rp. 2.922.000.000, -.....Rp. 2.922.000.000

37.2 Kerugian Immateriil berupa:

- Kehilangan Kepercayaan dari Investor sebesar...Rp2.000.000.000,-
- Shock Mental Penggugat Rekonpensi/
Tegugat-1 Konpensi sebesar.....Rp. 3.000.000.000, -
- Kehilangan Nama Baik Penggugat sebesar.....5.000.000.000, -
- TotalRp **97.986.000.000, -**

Sehingga dengan kerugian **Materiil dan Immateriil** tersebut diatas, maka wajib bagi Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk mengganti kerugian secara seketika total sebesar **Rp. 97.986.000.000, -(sembilan puluh tujuh milyar sembilan ratus delapan puluh enam juta rupiah).**

38 Bahwa, untuk menjamin, terlaksanaannya pembayaran ganti kerugian oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, dan agar gugatan ini tidak sia-sia, maka perlu dilakukan jaminan dengan meletakkan sita jaminan (conervatoir beslaq) terhadap:

Halaman 37 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38.1 Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gurame No.20 Kota Bandung Jawa Barat

38.2 Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Van Deventer No.7A Kota Bandung Jawa Barat

39 Gugatan ini dilakukan dan didasari kepada bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka oleh karenanya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voerraad Pasal 180 HIR dan Pasal 191 RBg*) dan apabila sejak diputuskan perkara ini Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi lalai dan sengaja tidak mematuhi putusan ini, maka mohon diputuskan pula untuk membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000 (*sepuluh juta rupiah*) perhari;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka mohon kiranya dengan kerendahan hati Majelis Hakim Yang Mulia, untuk berkenan memeriksa, mengadili, dan memutuskan adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan, gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat-I Konpensi seluruhnya;
2. Menyatakan, Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi membayar ganti kerugian sebesar Rp. 97.986.000.000, -(*sembilan puluh tujuh milyar sembilan ratus delapan puluh enam juta rupiah*). dan wajib dibayar seketika kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat-I Konpensi;
4. Menyatakan Putusan pengadilan No.177/Pdt.G/2010/PN.JKT.TIM Jo Putusan No.132/PDT/2011/PT.DKI Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.687 K/DT/2012 Jo No.236 PK/PDT/2017 tidak mempunyai akibat hukum dan kekuatan hukum dan harus dikesampingkan;
5. Menyatakan, Penggugat Rekonpensi/Tergugat-I Konpensi adalah pemilik bidang tanah dengan luas seluruhnya 1.948 m² (*seribu Sembilan ratus empat puluh delapan meter persegi*) yang terletak di Jalan MayJend D.I. Panjaitan Rt.12 Rw.06. Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan jatinegara, Jakarta Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.04192 yang diterbitkan tahun 2007 Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara: Sungai kecil/Tanah PU

Halaman 38 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur: Sungai dan Tanah H.Moh.Yusuf SB
 - Sebelah Selatan: Tanah Selvy Anis;
 - Sebelah Barat: Jalan Raya mayjend D.I. Panjaitan
6. Menyatakan, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.04192 yang diterbitkan tahun 2007 telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, adalah sah menurut hukum;
 7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, dan kasasi ataupun peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*) sesuai Pasal 181 HIR dan Pasal 191 RBg);
 8. Memerintahkan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konkursi dan setiap orang dan atau badan hukum untuk patuh pada putusan ini;
 9. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konkursi yang lalai dan/atau sengaja tidak mematuhi putusan ini untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000 (*sepuluh juta rupiah*)perhari sejak keputusan ini;
 10. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konkursi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

A. POSISI KASUS

Sejak tahun 1947, tanah dengan hamparan Luas \pm 6.935 m² telah ditempati oleh warga secara turun-temurun, diawali oleh Keluarga Bpk.H. Bahrudin beserta anak cucu, disusul dari keluarga Bpk, Mujitaba pada tahun 1967, kemudian dari keluarga Bpk. H. Najum ditahun 1968, dilanjut Keluarga Bpk Mangun wagimin di tahun 1970.

Selanjutnya Pada tahun 1960 Hj. Badrudin/Hj. Yusuf kakek/ayah TERGUGAT-II bersama warga lainnya mendirikan 1 Unit Musholah. Di kampung Jembatan RT 12. RW. 06 Cipinang besar selatan. Jatinegara Jakarta Timur. Atau di atas Objek tanah yang klaim telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No 98 Tahun 1972 atas nama Erna Eman Budi, yang kemudian diklaim telah dibeli oleh Penggugat.

Halaman 39 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada tahun 1970 sebagian tanah di depan juga dikelola dan dikuasi oleh aparat pemerintah yang kemudian disewakan kepada perusahaan kayu sampai tahun 1979 dan pada tahun itu juga tanah tersebut diubah menjadi milik Bpk. Budi Purnama dan diperluas dengan tanah garap milik Bpk.H. Muhammad Yusuf sampai pada saat ini.

Pada tahun 1971, keluarga Bpk. Matt Rojali masuk dan menempatnya, tahun 1972 Bpk. Jumin menempatnya, dan pada tahun 1974 Bpk. Satap yang pada waktu itu seorang perwira polisi, yang saat itu menduduki tanah secara berdampingan dengan tanah yang ditempati Bpk. Budi Purnama, setelah itu Bpk. Satap dan istrinya meninggal, yang selanjutnya dilanjutkan oleh anak-anaknya yaitu Bpk. Syarif dan Bpk. Samsudin sampai tahun 1991.

Pada tahun 1991, tanah dan bangunan berubah kepemilikan, dan keluarga Selvi Annis mengambil alih dengan cara jual beli. Setiap penduduk yang tinggal di objek tanah memiliki KTP, KK, dan membayar PBB setiap tahun untuk tanah dan bangunan yang mereka tempati.

Waktupun berlalu Selanjutnya Tahun 2017 warga diundang oleh pihak Kelurahan Cipinang Besar Selatan. Saat itu Bpk. Ibrahim menjabat sebagai Lurah. Kemudian Warga ditemui oleh dua orang yang mengaku ingin membeli Tanah dan bangunan yang dikuasai warga, mengatakan mereka akan membeli tanah dan mengganti kerugian, wargapun setuju untuk masuk ke dalam perjanjian kompensasi dengan nilai nominal yang belum ditentukan.

Pertemuan lanjutan diadakan di akhir tahun 2019 bulan desember di kantor kecamatan Cipinang Besar Selatan. Pada pertemuan itu diumumkan bahwa Pembeli/Penggugat Perkara A quo memiliki sertifikat tanah a.n. Ibu Erna Eman Budi. Selanjutnya Sebulan kemudian, kelompok dari Kelurahan Cipinang Besar Selatan melakukan survei dan foto terhadap rumah dan bangunan di lokasi. Pada awal 2020,

Maka kami sebagai warga percaya atas tindakan Pihak Kelurahan. Tetapi kemudian dari ingin membeli tanah dan bangunan Warga, Penggugat dengan Arogannya mengklaim bahwa Objek Tanah adalah miliknya, tetapi masih atas nama Erna Eman Budi warga pun marah dan Kecewa, dari membeli dan memberi Kompensasi berubah menjadi klaim hak milik.

Halaman 40 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ternyata upaya pendekatan kepada warga hanya untuk meng-identifikasi seluruh identitas warga melalui pemerintahan setempat/kelurahan dan mengetahui bangunan dan penguasaan menguasai lahan di Objek Tanah, hal sedemikian merupakan perbuatan yang sangat keji dan jauh dari nilai-nilai kemanusiaan.

Selanjutnya diakhir bulan Januari 2020 terjadi Eksekusi terhadap lahan yang dikuasai Tergugat-I (Hj. Jubaedah) dan terlihat adanya kerusakan warga pun Panik, apakah warga juga termasuk dalam Sengketa, setelah ditelusuri benar saja bahwa Tanah yang dikuasai oleh Tergugat-II masuk didalam Objek Sengketa Antara Tergugat-I, Hinharto Budiman, Theodorus Dicki Daeng dan Bank Umum Sejahterah dengan alas hak yang dipublikasi atas nama Erna Eman Budi, yang diketahui Tergugat II tidak pernah ada nama tersebut diatas tanah yang dikuasai oleh Tergugat-II dan warga lainnya secara turun-temurun

Padahal keberadaan Tergugat-II serta warga harus nya dilindungi oleh aparaturnya Pemerintah setempat dan stakeholder lainnya, hal ini Sebagaimana diatur dalam Pasal 36 dan 38 Undang-Undang Hak Asasi Manusia Nomor 39 Tahun 1999. Melindungi hak warga negara atas kesejahteraan, termasuk hak untuk mempunyai kepemilikan sendiri atau bersama dengan orang lain, untuk pengembangan individu, keluarga, dan komunitas.

Dengan beredarnya SHM 98 atas nama Erna Emanbudi Selanjutnya sekitaran bulan Februari dengan **ALASAN PEMULIHAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO 98 YANG TERBIT TAHUN 1972, atas Nama ERNA EMAN BUDI. TERGUGAT-II** melakukan Upaya hokum/mengajukan Gugatan Pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Nomor Perkara 103/Pdt.G./2020/PN.Jkt.Tim. untuk menguji, mewakili dan memperjuangkan ratusan warga yang bertempat tinggal di Objek Perkara dengan Prosedur menghadap Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada bulan Februari tahun 2020.

Tidak sampai disitu, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur memanggil warga dan Tergugat-II, dalam pertemuan tersebut Ketua Pengadilan menyampaikan Kepada warga untuk menyelesaikan persoalan secara kekeluargaan jangan sampai hal-hal yang tidak diinginkan terjadi. **Selanjutnya Ketua Pengadilan menunjuk Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) untuk menilai seluruh asset yang dikuasai warga. Dan atas**

Halaman 41 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G./2022/PN.Jkt.Tim.

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



arahan Ketua Pengadilan, sampai saat ini tanah yang dikuasai Warga tidak bisa di Eksekusi.

Komisi Nasional Hak Azasi Manusia juga memberi Perhatian dalam sengketa tanah di Cipinang besar selatan RT.12. RW.6. yang saat ini dalam pemantauan, tidak hanya Komnas HAM, Walikota dan Badan Pertanahan Jakarta Timur juga berharap ada solusi, sebab yang dikuasai warga merupakan Tanah Negara, sebab objek tanah tersebut sebagian adalah wilayah Kali yang tidak boleh dihuni oleh warga.

Dengan keikutsertaan BPN Jakarta Timur jadi semakin terang bahwa Pemulihan SHM 98/1972. Atas Nama Erna Emanbudhi dapat diragukan dan harus diuji di Pengadilan, sebab objek yang masuk dalam sertipikat yang dipulihkan sebagiannya adalah aliran Kali sebagaimana Peraturan Pemerintah, 8 Meter dari radius kali tidak boleh adanya pengelolaan, apalagi diterbitkan Sertipikat atas nama apapun.

B. DALAM EKSEPSI:

Bahwa sebelum menanggapi dan menolak pokok perkara, terlebih dahulu Tergugat-II akan mengajukan Eksepsi terhadap gugatan Penggugat dengan uraian sebagai berikut:

1. PENGUGAT TIDAK BER'ITIKAD BAIK Dalam MENGAJUKAN PERKARA A Quo.

- a. Bahwa pada hari selasa tertanggal 22 Februari 2022 Pengadilan Negeri Telah memanggil Ahmad Zaenuri Warga Cipinang Besar Selatan RT 12. RW 06 untuk hadir dan menghadap dimuka Persidangan Pengadilan Negeri pada tanggal 1 Maret 2022. Pada Pukul 10.00 Wib.

Pada hari yang ditentukan Para Pihak Hadir antara lain yaitu

1. Penggugat Purnama Sutanto Hadir Langsung
2. Tergugat-I
3. Tergugat-II
4. Dan Turut Tergugat

Pada panggilan pertama ada tiga pihak Perkara A quo tidak hadir seperti Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V, kemudian Majelis Hakim memerintahkan Panitera melalui Jurusita Perkara Aquo untuk

Halaman 42 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



memanggil kembali pihak yang tidak hadir dengan cara Panggilan Koran terhadap Tergugat–III, Tergugat–IV dan Tergugat–V, dengan Rentang Waktu 1 bulan hari kerja.

Selanjutnya dengan waktu yang telah ditentukan untuk hadir, Tergugat–III, Tergugat–IV dan Tergugat–V, tidak juga bisa hadir, dan majelis Perkara Aquo meminta kepada pihak yang hadir untuk bersabar agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur memanggil untuk kedua kalinya, akan tetapi dihari yang ditentukan pada panggilan kedua dengan system Koran Tergugat–III, Tergugat–IV dan Tergugat–V, juga tidak hadir dengan demikian berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung no 1 Tahun 2016 para pihak yang bersengketa **DIWAJIBKAN** untuk melakukan **MEDIASI** untuk bermuswarah dan mencari solusi dengan konsep-konsep yang diajukan oleh para Pihak. **PADA AGENDA PANGGILAN PARA PIHAK, PENGGUGAT PURNAMA SUTANTO SELALU HADIR LANGSUNG DALAM PERSIDANGAN.**

b. Pelaksanaan Mediasi Pertama

2. Bahwa pada tanggal 31 Mei 2022 **pelaksanaan mediasi Pertama berlangsung Tergugat–II yang langsung dihadiri oleh Prinsipal Hj. Zaenuri hadir secara langsung dengan Kuasa hukumnya Teuku Afriadi, S.H. tidak hanya kuasa hokum panggilan Mediasi ini juga dikawal oleh anak Kandung Tergugat–II atas nama Rani (panggilan) dan Ketua RT 12. RW 06 Kelurahan Cipinang Besar Selatan serta beberapa kerbat lainnya, hal ini dilakukan mengingat keadaan fisik Tergugat–II yang semakin menurun akibat adanya Perkara di atas objek tanah yang beberapa tahun belakangan diketahui terjadi sengketa**
3. Kehadiran Tergugat–II bukan saja sebagai Kewajiban Para Pihak yang bersengketa yang diperintahkan oleh Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tetapi sebagai upaya memberi Penghormatan dan mejaga wibawa Pengadilan. Berdasarkan Pasal 20 AB “Hakim harus mengadili berdasarkan Undang-Undang”
4. Tetapi kemudian pada panggilan Mediasi Pertama PIHAK PENGGUGAT/PURNAMA SUTANTO SECARA PRINSIPAL tidak hadir dan hanya mengirimkan OKNUM PENGACARA tanpa menunjukkan Legal Standing/Surat Kuasa Khusus, dan kemudian Halaman 43 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



pada pertemuan mediasi pertama yang dipimpin oleh **bapak Gatot Ardian., S.H., M. Hum.** Oknum yang mengaku pengacara dari pihak Penggugat **mengeluarkan surat dan memberikan kepada Hakim Mediator serta Para Pihak yang hadir. Surat tersebut berisikan uraian Persoalan yang relevan dengan isi gugatan**

Perkara A quo. dan Pada Poin 14 surat tertanggal 31 Mei 2022 Penggugat menyampaikan dan meminta kepada Hakim mediator mediasi Perkara A quo Dead Lock dan langsung masuk Pokok Perkara.

Pada poin 14 surat tersebut para Pihak keberatan, terkhusus Tergugat-II yang pada saat itu hadir dalam keadaan fisik yang kurang baik, melalui kuasa hukumnya menyampaikan ke

Hakim Mediator bahwa Pelaksanaan Mediasi adalah Perintah Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016, Dalam Pasal 6 ayat (1) disebutkan bahwa, para pihak **wajib** menghadiri secara langsung pertemuan **Mediasi** dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum. Oleh karena itu tidak serta merta, permintaan Penggugat mediasi pertama dead lock dikabulkan, atas keberatan Tergugat-II hakim mediator memberikan kesempatan kepada Penasihat Hukum Penggugat untuk menghadirkan Prinsipal pada hari mediasi berikutnya.

Bahwa pada hari Rabu tanggal 15 Juni 2022 Para Pihak hadir kembali sesuai yang dijadwalkan pada pertemuan Pertama, **pada pertemuan ini lagi-lagi principal Tergugat-I dan Tergugat-II saja yang hadir, Penggugat sendiri yang mengajukan Gugatannya ke Pengadilan hanya dihadiri oleh Penasihat Hukumnya yang sampai pertemuan kedua tidak juga memperlihatkan Surat Kuasa Khusus**, kemudian pada pertemuan ini mediasi tidak dapat dilaksanakan, sesuai informasi Panitera Pengganti Perkara A quo bahwa Hakim Mediator berhalangan sehingga pertemuan kedua ditunda dan dilanjutkan 1 minggu kepada para pihak hadir tanpa Panggilan.

Selanjutnya pada tanggal 22 Juni para pihak hadir kembali pada pukul 10.00 Wib dengan kesabaran yang diuji para pihak yang hadir menunggu sampai 14.30 Wib untuk memulai agenda Mediasi,

Halaman 44 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



setelah dibuka oleh Bapak Gatot Ardian selaku Hakim Mediator Pihak Penggugat/Prinsipal (Purnama Sutanto) juga tidak terlihat dan tidak hadir pada Mediasi, dan lagi-lagi ada upaya memberikan alasan yang Sah untuk tidak menghadirkan Prinsipal oleh Oknum Pengacara yang juga tidak memperlihatkan Surat Kuasa Khusus. Upaya yang dilakukan Oknum Pengacara memberikan bukti Pemesanan Tiket keberangkatan keluar Negeri dengan alasan berobat, akan tetapi Hakim Mediator pada Perkara a quo sangat teliti dan bijaksana untuk menyempurnakan Tiket keberangkatan harus pula dibarengi dengan bukti lainnya, misalnya berangkat keluar negeri berobat sebagaimana alasan keberangkatan, berobatnya dimana, sakitnya apa, waktu berobatnya berapa lama. Permintaan dan pernyataan hakim mediator tidak bisa dijawab oleh Oknum Pengacara Penggugat yang hadir, ini sangat luar biasa, Tergugat-II dalam hal ini memberikan Apresiasi yang sebesar-besarnya kepada Bapak Gatot Ardian yang sangat tegas dan konsisten sebagai Mediator Perkara Aquo. Untuk menghormati dan melaksanakan Mediasi perkara A quo terlaksana dengan baik dan sesuai harapan para Pihak, Hakim Mediator memberikan kesempatan terakhir kepada Pihak Penggugat untuk hadir pada mediasi selanjutnya.

4. Bahwa pada tanggal 13 Juli 2022 dengan waktu yang panjang, mediasi kembali digelar tetapi lagi-lagi pada mediasi ini Prinsipal Penggugat/Purnama sutanto menunjukkan dirinya sebagai

Penggugat yang tidak ber'itikad baik yang hanya dihadiri oleh Kuasanya, dalam Pertemuan Mediasi terakhir Penggugat diwakilkan lagi oleh Kuasa Hukumnya, tetapi pada pertemuan ini berbeda dengan Pertemuan-pertemuan mediasi sebelumnya, Kuasa Hukum atas nama Bahrul Hendra, S.H. membawa surat kuasa khusus untuk menghadiri agenda mediasi tanpa adanya konsep upaya Perdamaian, dan kemudian Hakim mediator mempertanyakan keberadaan Penggugat/Prinsipal, kuasa hokum Penggugat menjawab bahwa Bapak Purnama Sutanto tidak bisa hadir dikarenakan ada urusan Perkara/kerjaan lain.

Dari uraian diatas **Perbuatan Penggugat yang tidak hadir pada Pelaksanaan Mediasi Perkara Aquo dapat dikualifisir atau**

Halaman 45 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



dikualifikasikan sebagai **Penggugat yang tidak Beritikad baik** yang sudah bermain-main dan tidak serius dalam urusan Perkara A quo. Pada **Pertemuan Pertama Penggugat Meminta Dead Lock** dan masuk pada **Pokok Perkara**, di **Pertemuan Kedua Penggugat seenaknya berangkat keluar negeri tanpa Alasan yang SAH**, dan pertemuan terakhir **Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menginformasikan bahwa Penggugat ada Kerjaan lain**.

Berdasarkan **Pasal 7 ayat (1) PERMA 1 Tahun 2016** disebutkan bahwa, **para pihak wajib menempuh Mediasi dengan itikad baik**. Adapun kriteria yang dapat dinyatakan tidak beritikad baik dalam **Pasal 7 ayat (2)** adalah apabila salah satu pihak atau para pihak dan/atau kuasa hukumnya:

- tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;
- Ketidakhadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;

Adapun akibat hukum bagi pihak yang tidak beritikad baik adalah, sebagaimana tertulis dalam **Pasal 22 PERMA No. 1 tahun 2016** yaitu:

APABILA PENGGUGAT YANG TIDAK BERIKTIKAD BAIK DALAM PROSES MEDIASI GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA OLEH HAKIM PEMERIKSA PERKARA.

Oleh karena **Penggugat tidak pernah hadir pada pelaksanaan Mediasi yang merupakan syarat formil tertib beracara dipengadilan** maka berdasarkan **Pasal 23 PERMA No 1 Tahun 2016** Tergugat–II demi keadilan, kemanfaatan dan Kepastian hukum, tidak hanya itu **Penggugat yang berprofesi sebagai Advokat 30 Tahun lamanya yang didalilkannya dalam Poin 22 gugatan hanya akan menjadikan Preseden buruk apabila perkara ini diterima** maka Tergugat–II melalui Eksepsi meminta kepada Majelis Hakim Perkara Aquo agar menolak atau setidaknya gugatan **Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara karena mengandung cacat formil (Niet Ontvankelijke Verklaard)**.

2. Gugatan Gugur

Menurut **Yahya Harahap Putusan gugur** adalah **putusan** yang menyatakan bahwa gugatan/permohonan **gugur** karena **Penggugat/pemohon tidak pernah hadir atau tidak pula menyuruh**

Halaman 46 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



kuasanya untuk datang menghadiri persidangan tersebut, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut.

Dari pendapat tersebut Tergugat–II meminta kepada majelis hakim menggugurkan gugatan Penggugat diantaranya bahwa:

- 1) Bahwa pada tanggal 31 Mei 2022 **pelaksanaan mediasi Pertama berlangsung Tergugat–II yang langsung dihadiri oleh Prinsipal Hj. Zaenuri hadir secara langsung dengan Kuasa hukumnya Teuku Afriadi, S.H. tidak hanya kuasa hokum panggilan Mediasi ini juga dikawal oleh anak Kandung Tergugat–II atas nama Rani (panggilan) dan Ketua RT 12. RW 06 Kelurahan Cipinang Besar Selatan serta beberapa kerbat lainnya, hal ini dilakukan mengingat keadaan fisik Tergugat–II dan kesehatan yang semakin menurun akibat adanya Perkara A quo.**

Kehadiran Tergugat–II sebagai Kewajiban Para Pihak yang bersengketa yang diperintahkan oleh Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tetapi sebagai upaya memberi Penghormatan dan menjaga wibawa Pengadilan. Berdasarkan Pasal 20 AB “Hakim harus mengadili berdasarkan Undang-Undang”

Tetapi kemudian pada panggilan Resmi Mediasi Pertama PIHAK PENGUGAT/PURNAMA SUTANTO SECARA PRINSIPAL tidak hadir dan hanya **mengirimkan OKNUM PENGACARA tanpa menunjukkan Legal Standing/Surat Kuasa Khusus. (Ada pada Berita Acara/Absensi Mediasi Pertama)**

- 2) Bahwa pada hari Rabu tanggal 15 Juni 2022 Para Pihak dipanggil lagi secara resmi untuk hadir kembali, **pada pertemuan kedua ini lagi-lagi principal Tergugat–I dan Tergugat–II saja yang hadir,**

Purnama Sutanto/Penggugat sendiri yang mengajukan Gugatannya ke Pengadilan hanya dihadiri oleh Kuasa Hukumnya yang sampai pertemuan kedua tidak juga memperlihatkan Surat Kuasa Khusus atau tidak mempunyai legal standing.

Berdasarkan Rasio Tergugat–II bahwa setiap Panggilan para Pihak dianggap telah dipanggil secara Sah dan Patut sehingga **dengan tidak hadirnya Penggugat setelah dipanggil sebanyak 2 kali panggilan,** Penggugat juga tidak hadir dan hanya mengutus kuasa hokum nya yang tidak sah/tanpa surat kuasa khusus, maka sepatutnya

Halaman 47 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Perkara A quo diputus Gugur atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

3. Error In Persona (Gugatan diajukan oleh pihak yang tidak memiliki kepentingan) atau PERSONA STANDI IN JUDICIO.

Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) UUPA no 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan.

- Selanjutnya Akta Jual Beli merupakan Dokumen yang digunakan sebagai pegangan bagi pembeli dan penjual dalam memenuhi tanggung jawab masing-masing. Sedangkan sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, yang sudah dibukukan dalam buku tanah.
- Sehingga pada **Gugatannya Poin 28 halaman 10 Penggugat mengakui adanya Penolakan dari Majelis Hakim Perkara 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim. terkait masuk nya Penggugat Perkara A quo sebagai Tergugat Intervensi**, artinya Penggugat perkara A quo tidak mempunyai kepentingan untuk ber-urusan dengan perkara 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim.

(locus **standi**/prinsip **persona standi in judicio**/the concept of locus **standi**) yaitu **seseorang yang mengajukan gugatan harus mempunyai wewenang hak dan kualitas sebagai Penggugat.**

Harusnya dalam perkara a quo Penggugat sebagai Pembeli Lahan sengketa puluhan-puluh tahun lamanya, harus nya menggugat Hindharto Budiman/Theodorus Dicky Daeng yang telah **sengaja menjual Tanah sengketa terhadap Penggugat.**

Tidak hanya itu, Objek tanah yang dibeli Penggugat sudah terlebih dahulu dihuni oleh puluhan warga secara turun temurun dari kakek dan ayah Tergugat-II sejak tahun 1947(dengan cara menggarap). dengan adanya Penolakan terhadap Penggugat sebagai Tergugat Intervensi pada poin 28 Gugatan Penggugat ini bukti bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan dan kedudukan hukum yang sah pada Objek tanah perkara Aquo, **sehingga sudah sepatutnya majelis hakim Perkara A quo menyatakan Perkara Aquo tidak dapat diterima dan diperiksa.**

Halaman 48 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



4. Gugatan Obscuur Libel

- M. Yahya Harahap menjelaskan pengertian obscuur libel yang berarti surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, **dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*)**.
- Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. menjelaskan lebih lanjut mengenai *obscuur libel* bahwa **Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut “obscuur libel” (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.**
 - a. Legal Standing Penggugat dalam gugatan perkara Aquo tidak jelas dan kontradiktif, pada point 1. Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat Pemilik yang Sah atas sebidang tanah hak milik yang terletak di Prov. DKI Jakarta wilayah Jakarta Timur kecamatan Jatinegara Kelurahan Cipinang Besar Selatan, yang diakui Penggugat masih atas nama Erna Eman Budhi yang menjadi Objek Tanah.
 - b. Bahwa didalam Point 3. a. Gugatan **Penggugat mendalilkan lain dan SANGAT KONTRADIKTIF dengan Point 1 gugatan Penggugat, yang menerangkan bahwa Penggugat adalah Pembeli objek tanah bersertifikat atas nama Erna Eman Budhi yang telah diuji keabsahaannya dalam Perkara 103/Pdt.G/2020/PN. Jak.Tim. pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur. dan dari informasi yang berkembang masih dalam Tahapan Banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Dan masih ada upaya kasasi sebagai Hak para Pihak.**
 - Bahwa Pembelian Penggugat berdasarkan adanya Akta Pengikatan Jual beli tanggal 10 Nopember 2008, nomor 11 dihadapan Notaris/PPAT Lili Harjati Soedewo SH. Yang

Halaman 49 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



telah ditingkatkan mejadi Akta Jual Beli dengan nomor 698/2019 tanggal 25 September 2019 seluas 5000 meter persegi dari penjual Hindharto Budiman yang dibuat dihadapan Hj. Zarius Yan, S.H PPAT dijakarta Timur.

- Selanjutnya Penggugat mendalilkan membeli tanah dari Theodorus Dicky Daeng seluas 1.147 Meter Persegi berdasarkan adanya Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 11 Nopember 2008, nomor 17 dihadapat Notaris/PPAT Lili Harjati Soedewo SH. Yang telah ditingkatkan mejadi Akta Jual Beli dengan nomor 699/2019 tanggal 25 September 2019 dibuat dihadapan Hj. Zarius Yan, S.H. PPAT dijakarta Timur.
- Kemudian Penggat didalam Point 4 mendalilkan lagi bahwa kepemilikan hindharto Budiman diperoleh dari Erna Eman Budhi berdasarkan adanya akta jual beli nomor 1132/Tahun 1989, seluas 5000 Meter persegi.dihadapan Jhon Leonard Waworuntu hal ini menerangkan bahwa **Penggugat bukanlah Pemilik yang Sah.**

Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) UUPA no 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: **hak milik**; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan.

Selanjutnya Akta Jual Beli merupakan Dokumen yang digunakan sebagai pegangan bagi pembeli dan penjual dalam memenuhi tanggung jawab masing-masing. Sedangkan sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, yang sudah dibukukan dalam buku tanah.

Bahwa didalam Perkara 103/Pdt.G.2020/PN.Jak.Tim. **Penggugat Perkara**

A quo DITOLAK SEBAGAI PENGGUGAT INTERVENSI bahwa Putusan Sela Tentang Intervensi Tanggal 12 Januari 2021 yang amar Putusannya sebagai berikut:

Mengadili

- 1) Menolak Permohonan Penggugat Intervensi Tersebut

Halaman 50 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



- 2) Tidak Dapat Menerima Masuknya Pihak Ketiga, Purnama Sutanto S.H., Penggugat selaku Intervenient Tussenkomts Dalam Proses Perkara Perdata Gugatan Nomor: 103/Pdt.G.2020/PN.Jak.Tim. tersebut;
- 3) Menetapkan Pemeriksaan Perkara Gugatan Nomor 103/Pdt.G.2020/PN.Jak.Tim. ini dilanjutkan.
- 4) Menangguhkan Biaya Perkara Hingga Putusan Akhir

Sehingga dari apa yang dipertimbangkan hakim menolak Penggugat sebagai Intervensi Perkara 103/Pdt.G.2020/PN.Jak.Tim. dikualifisir bahwa Penggugat tidak mempunyai legal Standing.

Dalil gugatan Penggugat Kontradiktif antara Point 1, Poin 2 dan Point 3 A dan 3 B, yang sangat membingungkan atau Obscure Libel apakah Penggugat sebagai Pemilik atau Pembeli sebagaimana didalilkan Penggugat dalam Gugatannya belum jelas kedudukan hukumnya dalam mengajukan Gugatan perkara a quo.

- c. Didalam gugatannya Penggugat tidak menguraikan dengan jelas mengenai perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat-II, sehingga tergugat berpendapat bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menggunakan norma hukum yang dijadikan dasar menentukan kriteria-kriteria perbuatan yang terkualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur didalam pasal 1365 KUHPerdata terhadap sebuah keadaan hukum dan peristiwa hukum (*Fetelijkerechgrondem*) yang terjadi atau dialami Penggugat sebagai sebab yang mendasari tuntutan hak yang mengandung sengketa *a quo* (Gugatan).

Sebab apa yang dilakukan TERGUGAT-II untuk mengajukan gugatan Pada Perkara 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim. pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur. sebagai PENGGUGAT-III adalah upaya hukum sebagai warga Negara yang baik. Yang tidak mau main hakim sendiri dan menggunakan hukum jalanan. Atas diterbitkan dan atau DIPULIHKANNYA

Halaman 51 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



SERTIFIKAT HAK MILIK NO 98 TAHUN 1972 ATAS NAMA ERNA EMAN BUDHI yang diketahui setelah adanya keributan di Objek yang dikuasai oleh Tergugat-I dengan Penggugat.

Jadi tidak ada alasan hukum apapun melarang Tergugat-II melakukan upaya hukum yang dilindungi dan diperbolehkan oleh Undang-undang dengan mengajukan Gugatan untuk mempertahankan hak bertempat tinggal diatas tanah yang telah dikuasai, dihuni, dan dikelola oleh Tergugat II (Pengalihan Hak dari ayah dan Engkong Hj. Badrudin dan Hj Yusuf atau orang tua Tergugat-II) beserta ratusan Warga lainnya sejak tahun 1947 secara turun-temurun.

Dengan tidak adanya penerapan suatu fakta hokum yang konkrit telah dilanggar atau dilawan oleh TERGUGAT II maka dalam dalil gugatan Penggugat tidak dapat dimengerti apa yang dilakukan Tergugat-II, sehingga tergugat-II harus di gugat di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, apakah perbuatan Tergugat telah sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat-II secara turun temurun sudah menguasai Tanah sejak 1947.

Atau karena Tergugat II tidak pernah masuk sebagai Pihak yang berperkara pada Sengketa antara Tegugat I dengan Penggugat serta Hindharto Budiman dan Dicki Daeng yang sudah Puluhan tahun lamanya? atau ada dugaan gugatan ini diajukan karena “kekesalan Penggugat” telah merasa ditipu oleh Hindharto Budiman dan Dicky Daeng karena telah sengaja menjual tanah sengketa kepada Penggugat?, gugatan A quo semakin gelap dan tidak jelas

- d. Pada tahun **2008** pada pelaksanaan APJB antara Penggugat dengan Hindharto Budiman dan Theodorus Dicky Daeng berdasarkan informasi yang digali oleh TERGUGAT-II **status tanah masih Sengketa**, oleh karena itu Tergugat II dalam Perkara aquo menganggap Gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur yang jelas dan tegas (*een duidelijke en Bepaalde conclusie*).

Dari uraian diatas berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3534/K/Sip/1984 gugatan dianggap obscuur libel karena gugatan dianggap tidak jelas, kontradiktif, kabur, tidak relevan,**

Halaman 52 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



dan saling bertentangan, sehingga Tergugat-II dalam perkara *a quo* meminta kepada mejelis hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

5. GUGATAN A QUO KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona*.

Lebih lanjut M. Yahya Harahap, S.H. mengklasifikasikan *error in persona* salah satu diantaranya, yakni Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) merupakan pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- a. tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik tergugat.
- b. Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Salah satu contoh Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*) kasusnya dapat dilihat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: **1125 K/Pdt/1984** menyatakan "*judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara.

Oleh Karena Penggugat tidak menarik pihak SELVI ANIS sebagai TERGUGAT dalam -perkara a quo pada Perkara 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim. (Sebagai PENGUGATII), maka demi hukum sudah sepatutnya **Gugatan a quo Penggugat dinyatakan kurang pihak (*plurium litis consortium*)**.

Oleh karena itu, dengan mempertimbangkan kepentingan praktis Penggugat yang "merubah" **Status Selvi Anis menjadi Turut Tergugat** hanya karna Penggugat sudah membeli bangunan sehingga melepaskan kedudukan hukumnya sebagai TERGUGAT?

Halaman 53 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Ini adalah kekeliruan dalam menarik pihak dalam suatu gugatan, HARUSNYA SELVI ANIS SEBAGAI TERGUGAT pada perkara A quo dan bukan merubah status hubungan hukumnya menjadi TURUT TERGUGAT di Perkara A quo, terlepas adanya pembayaran dibelakang Pengadilan itu tidak persoalan, tetapi Prosedur hokum tidak boleh di ubah dengan cara apapun, apalagi hanya bertujuan agar Selvi Anis (sebagai Penggugat II) mau mengajukan Banding pada Perkara 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim. kenapa tidak Tergugat II? apakah karena lahan yang dikuasai Tergugat II terlalu luas untuk dibeli, dan selvi Anis berukuran kecil? **secara Substansi hukum, Gugatan A quo Kurang Pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.**

Gugatan aquo yang diajukan Penggugat demi hukum adalah kekeliruan dan menjadikan Perkara A quo cacat formil sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 201K/Sip/1974 tanggal 20 Januari 1976.

Dari Pengertiannya bahwa Tergugat adalah orang atau pihak yang dianggap telah merugikan hak orang atau pihak lain (Penggugat), sedangkan Turut Tergugat adalah orang atau pihak yang tidak berkepentingan langsung dalam perkara tersebut.

Bahwa SELVI ANIS ditarik sebagai Turut Tergugat karena sudah mau melepas dan menjual bangunan miliknya kepada Penggugat sehingga tidak dikualifisir sebagai Pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan membuat kerugian pada Penggugat, ini jelas kesesatan dalam menyusun, membuat dan mengajukan Gugaatan pada pengadilan.

Dengan demikian sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk menerima eksepsi Tergugat-II dan menyatakan **menolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.**

5. EKSEPSI DILATORIA/PREMATUR

Menurut Yahya Harahap, **Gugatan Dilatoria/prematur** adalah salah satu variasi jenis **gugatan** yang mengandung cacat formil karena **gugatan** belum dapat diajukan ke pengadilan, sehingga mengakibatkan dikeluarkannya putusan negatif dengan amar putusan bahwa pengadilan

Halaman 54 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan **gugatan** tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard atau NO).

Yang dilakukan oleh Tergugat-II melakukan upaya hukum pada Perkara 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim dalam hal gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan, karena masih prematur, dalam arti gugatan A quo yang diajukan masih terlampau dini.

Bahwa didalam Perkara 103/Pdt.G.2020/PN.Jak.Tim. Penggugat Perkara A quo ditolak sebagai Penggugat Intervensi bahwa Putusan Sela Tentang Intervensi Tanggal 12 Januari 2021 yang amar Putusannya sebagai berikut: Mengadili

- 1) Menolak Permohonan Penggugat Intervensi Tersebut;
- 2) Tidak Dapat Menerima Masuknya Pihak Ketiga, Purnama Sutanto S.H., Penggugat selaku Interveniens Tussenkomts Dalam Proses: Perkara Perdata Gugatan Nomor: 103/Pdt.G.2020/PN.Jak.Tim. tersebut;
- 3) Menetapkan Pemeriksaan Perkara Gugatan Nomor: 103/Pdt.G.2020/PN.Jak.Tim. ini dilanjutkan;
- 4) Menangguhkan Biaya Perkara Hingga Putusan Akhir

Bahwa **Penggugat Perkara a quo tidak habis cara walaupun kepentingan tidak bisa dimasukkan dalam Perkara 103/Pdt.G.2020/PN.Jak.Tim.** dan selanjutnya Penggugat melakukan upaya hukum **mendaftarkan Gugatannya di Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 18 Februari 2022.** Dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat-II sebagai Pihak Penggugat III didalam perkara nomor 103/Pdt.G.2020/PN.Jak.Tim. telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena mengajukan Gugatan untuk menguji Sertifikat Hak Milik no 98 Tahun 1972.

Padahal pada tanggal diajukannya gugatan A quo, **perkara nomor 103/Pdt.G.2020/PN.Jak.Tim. Belum berstatus Putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde),** dari informasi yang didapatkan bahwa Perkara 103/Pdt.G.2022/PN.Jak.Tim. **MASIH TAHAPAN BANDING.**

Dan sampai perkara A quo bersengketa di Pengadilan Pihak Tergugat-II belum pernah mendapatkan Pemberitahuan banding, Penjadwalan Inzage, Pemberitahuan Memori Banding, dan Menerima Pemberitahuan

Halaman 55 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Relaas Putusan Banding yang Resmi sesuai ketentuan Perundangundangan.

Dengan demikian sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk mempertimbangkan bahwa diajukannya **PERKARA A quo MASIH PREMATUR** dan menerima eksepsi Tergugat-II dan menyatakan **menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.**

C. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang diuraikan baik dalam bagian **POSISI HUKUM** Tergugat-II maupun dalam **EKSEPSI** Tergugat-II diatas, sepanjang ada kaitannya dengan Pokok Perkara, kiranya dipandang pula terurai kembali dalam bagian Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat-II membantah dan menyangkal secara tegas dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat-II.
3. Bahwa tidak benar Penggugat adalah Pemilik yang Sah atas seluruh objek tanah yang berada di jalan Bypass/Mayjend D.I. Panjaitan. RT 12. RW 06 yang dikuasai oleh Tergugat-II **secara turun temurun sejak tahun 1947**
4. Bahwa **dalam menanggapi gugatan Penggugat dalam bagian pokok perkara, Tergugat-II memandang bahwa tidak perlu menanggapi poin per poin melainkan akan menanggapi secara sekaligus.**
5. Perlu Tergugat tegaskan bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat-II sama sekali tidak pernah mengingkari adanya Proses jual beli antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat-II sebagai Penjual, pada tahun 2017 Penggugat melalui Pengacara nya telah bersepakat untuk membeli seluruh bangunan Tergugat-II dan bangunan rumah warga lainnya dibeli dengan harga yang disepakati kedua belah Pihak. Dan sampai saat ini niat Penggugat membeli lahan dan bangunan warga belum juga dilakukan Penggugat.
6. Bahwa terkait Sertipikat Hak Milik 98 tahun 1972 atas nama Erna Eman Budhi serta APJB tahun 2008 serta Akta Jual Beli (AJB) Tahun

Halaman 56 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



2017 antara Penggugat dengan Hindharto dan Theodorus Dicki Daeng yang didalilkan dalam gugatan perkara *a quo*, perlu Tergugat-II sampaikan kepada Majelis Hakim Perkara A *quo* **bahwa dalam jual beli tanah yang menjadi Objek Tanah Perkara Aquo, Tergugat-II tidak pernah mengetahui dan diperlihatkan oleh Penggugat apalagi Sertipikat Hak Milik atas nama Erna Eman Budi, sejak Tergugat lahir di Objek Tanah tidak pernah mengetahui tanah tersebut bersertipikat tetapi karna Pengacara/Penggugat mau membeli tanah dan bangunan, Tergugat-II hanya merespon Prosesnya dan mempersiapkan harga jual yang diharapkan.**

7. Bahwa dari apa yang Tergugat-II uraikan di atas, yang paling substansial dan menjadikan gugatan ini harus ditolak adalah bahwa sebagaimana yang telah diuraikan pada Posisi kasus dan Eksepsi bagian-bagian sebelumnya yaitu bahwa sebelum adanya gugatan *a quo*, sekitar bulan 4 tahun 2019 Kantor Pertanahan Jakarta Timur mengundang kami secara langsung dan berdialog dan memberi Penawaran agar warga yang menghuni diatas tanah Negara atau berada di bantaran kali untuk berpindah tempat tinggal ke Rumah Susun yang saat ini akan dipersiapkan untuk warga Cipinang Besar Selatan terkhusus RT 12. RW. 6. **Yang Notabene hampir seluruh warga nya berada dan mendirikan bangunan diatas tanah Negara, hal ini disampaikan Bahwa Tanah yang menjadi Objek tanah diapit oleh Kali jadi sangat tidak Logis Sertipikat Hak Milik no 98 1972 atas nama erna eman budi diterbitkan BPN Jakarta Timur diatas Tanah Negara.**
8. Bahwa selanjutnya dengan adanya 2 subjek (Penggugat dan BPN Jakarta Timur) yang mengkalim Objek tanah tersebut Tergugat-II bingung, **sebenarnya Tanah yang dikuasai oleh Tergugat-II secara turun menurun milik Penggugat atau milik Negara**, tidak hanya itu berdasarkan SPPT dengan Nomor Objek Pajak 017-0010.0 atas nama Ahmad Zainuri Tergugat-II Negara telah memungut pajak atas Penguasaan dan Pengelolaan Tanah Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Tergugat-II **sejak tahun 1995 sampai saat ini.**
9. Bahwa Pada Poin 11 Gugatan A *quo* **Penggugat mendalilkan bahwa SHM 98 1972 atas nama Erna Emanbudhi telah DIPULIHKAN informasi tersebut diperoleh Tergugat-II dari Tergugat-I, setelah itu**

Halaman 57 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat-II memeriksa seluruh berkas Perkara yang ada Pada Tergugat-I setelah diperiksa, **seluruh Putusan Perkara** yang didalilkan Penggugat dalam Gugatan A quo, sengketa antara Hindharto Budiman Theodorus Dicki Daeng Melawan Tergugat-I **DITEMUKAN FAKTA HUKUM BARU** bahwa Tergugat II dan warga lainnya tidak pernah terlibat atau masuk sebagai Pihak dalam Perkara, padahal sudah hidup turun temurun sejak 1947 di atas objek tanah.

10. Bahwa Berkas perkara yang dimaksud oleh Tergugat II sesuai yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya di Perkara A quo:

- **Perkara Perdata**

- Putusan Perkara 177/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim
- Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor Perkara 132/PDT/2011/PT.DKI
- Putusan Mahkamah Agung RI no 687. K/PDT/2017
- Putusan Peninjauan Kembali Ke-II Mahkamah Agung RI Nomor; 151 PK/PDT/2019.

- **Perkara Tata Usaha Negara**

- Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor: 83/G/2010/PTUN. Jkt.
- Putusan Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 08/B/2011/PTTUN.Jkt.
- Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 369 K/TUN/2011
- Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI. No 82 PK/TUN/2017.

11. Bahwa seluruh Putusan yang didalilkan oleh Penggugat pada Poin 9 dan 10 gugatan aquo tidak lengkap atau tidak sesuai fakta, **masih ada Putusan Perkara yang disembunyikan oleh Penggugat yaitu Perkara antara Alm. Budi Purnama (suami Tergugat-I) melawan Bank Umum sejahterah, Hindharto Budimana dan Theodorus Dicky Daeng yang pada tahun 2006** berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2205. K/PDT/2004 jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 725. PK/PDT/2008 yang dimenangkan Oleh Budi Purnama (suami dari Tergugat-I) dan mempunyai kekuatan hukum

Halaman 58 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



tetap artinya selama kurun waktu belasan Tahun status tanah tersebut bukan lah milik Pemegang sertifikat atas nama Erna Eman Budi atau Pembeli atas nama Hindharto Budiman atau Theodorus Dicky Daeng, melainkan milik T-I dan **Tergugat-II yang bukan termasuk dalam Pihak Perkara sehingga dalil APJB tahun 2008 yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Hindharto Budiman dan Theodorus Dicki Daeng “patut diduga adalah Praktik Mafia Tanah, karena melakukan Transaksi atas objek yang tidak memiliki Legal Standing” atau tidak mempunyai hak atas tanah pada tahun 2008.**

Terlepas dari sah atau tidak nya pelaksanaan APJB tahun 2008, dalam gugatan Aquo Penggugat secara kasat mata diketahui telah mencoba memanipulasi fakta hukum agar terhindar dari kelalaian dan kesalahannya yang telah membeli Tanah sengketa sehingga merugikan Penggugat sendiri. Untuk itu Tergugat-II meminta kepada Majelis Hakim Perkara A quo menolak seluruh Gugatan Penggugat.

12. Bahwa terkait keberatan Penggugat dengan Tergugat-II yang telah menggugat Pihak Pemegang SHM 98/Tahun 1972 yang Dipulihkan dengan **dalil Erna Eman Budi sudah meninggal dunia adalah Informasi Sepihak dari Penggugat saja**, Jurusita sudah memnggil secara sah dan resmi. **tidak hanya itu, berdasarkan KUHPerdata Pasal 834**, sebab hak waris melekat kepada turunan nya, apabila memang benar Erna Eman Budi dan SHM 98/1972 ada dan Sah. Maka akan ada **Ahli Warisnya** sebagaimana ketentuan Hukum Perdata atau Hukum waris Islam (agama Erna Eman Budi tidak ketahui) **untuk memberikan keterangan terkait Peristiwa hukum sebagai Pemegang Hak/Melepaskan Hak** dan atau melaporkan bahwa Erna Eman Budi telah meninggal dunia didalam Persidangan akan tetap Erna Eman Budi atau Ahli Warisnya pada faktanya tidak pernah hadir dalam Persidangan sehingga Majelis Perkara 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim. sangat bijaksana memberikan Putusan Verstek.

Tetapi dalam perkara 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim. tidak ada satu orang pun ahli waris yang hadir, walaupun sudah berulang-ulang kali dipanggil Pengadilan **artinya Erna Eman Budi memang tidak ada dan sertipikat Hak Milik 98 Tahun 1972 diduga bodong dan patut**

Halaman 59 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



diuji, sehingga pengajuan Gugatan oleh Tergugat-II di Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai Penggugat III adalah tepat untuk mempertahankan hak secara hukum di muka Pengadilan untuk menguji keabsahan SHM 98/Tahun 1972.

13. Bahwa dari apa yang didalilkan Penggugat dalam Gugatannya **diperkara A quo pada Poin 32 terkait kerugian Materil dan Immateril yang dialami demi hukum harus ditolak**, sebab terjadinya **kerugian yang dialami oleh Penggugat oleh kelalaiannya sendiri, bukan karena adanya gugatan 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim.** harusnya Penggugat yang berprofesi sebagai Advokat tidak membeli Objek Tanah sengketa dengan cara asal-asalan sehingga merugikan Penggugat sendiri.

14. Dan jangan pula Penggugat mendalilkan Tergugat-II yang mengajukan upaya hukum dituding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Merugikan Penggugat, apalagi sebagian Objek yang pernah dikuasai Tergugat-I (Hj. Jubaedah) dalam Penguasaan Penggugat.

"Jadi sangat ilusioner/berhalusinasi" Penggugat Mendalilkan adanya Gugatan 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim membuat Penggugat mengalami kerugian, karena Tergugat-II sejak lahir sudah hidup diatas tanah yang Penggugat Klaim sebagai Hak Milik, Padahal Pengadilan masih menguji keabsahan SHM 98/tahun 1972 atas nama Erna Eman Budi. Dan belum ada Putusan yang berkekuatan hukum tetap Untuk itu Tergugat-II meminta kepada Majelis hakim dalam pertimbangannya untuk menolak adanya Kerugian yang dialami Pengugat dalam Perkara A quo.

15. Bahwa dari Uraian Pokok Perkara Tergugat-II diatas, **terkait adanya Pemulihan SHM 98 Tahun 1972 atas nama Erna Eman Budi serta tidak Pernahnya Tergugat-II masuk dalam Pihak Perkara**, padahal sudah turun-temurun/sejak lahir Tergugat-II menguasai dan mengelolah Objek Tanah. Maka dari itu Tergugat-II melakukan upaya hukum dan mengajukan gugatannya Pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Nomor Register Perkara 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim.

Halaman 60 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



16. Bahwa gugatan A quo yang mengualifisir Perbuatan Tergugat–II mengajukan Gugatannya untuk menguji SHM 98 Tahun 1972 atas nama Erna Eman Budi yang terbit diatas Tanah yang dikelola dan dikuasai Tergugat–II secara turun menurun sejak tahun 1947 merupakan Perbuatan Melawan Hukum adalah “Keliru” dan harus dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim Perkara Aquo.

- Sebab mengajukan Gugatan oleh setiap warga Negara merupakan Hak yang dijamin dan dilindungi oleh Undang-undang dasar atau hak Konstitusional beserta urunannya, tidak ada satupun Peraturan yang melarang, yang dilarang Konstitusi dalam memperoleh hak dengan cara kekerasan atau tipu daya.
- Penggugat telah sengaja membeli Objek Tanah yang masih dalam Proses Sengketa pada Tahun 2008 APJB, dan menandatangani AJB tahun 2017 setelah adanya Putusan Peninjauan Kembali, diduga proses ini sudah dirancang sedemikian baiknya.
- Pembelian tersebut tidak pernah transparan, dan diketahui warga, harusnya Penggugat sebelum membeli memeriksa objek perkara, hal ini Penggugat bisa dikualifisir sebagai “Pembeli yang tidak beritikad baik”, yang nantinya para Pihak akan mengajukan Pembatalan Akta Jual Beli yang terbit diatas tanah Tergugat–II. Setelah perkara ini diputus oleh Majelis Hakim Perkara.

17. Bahwa semakin terang benderang yang dilakukan TERGUGAT–II untuk mengajukan gugatan Pada Perkara 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim. Pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai PENGGUGAT–III adalah upaya hukum sebagai warga Negara yang baik.

18. Bahwa Tergugat-II tidak mau main hakim sendiri dan menggunakan hukum jalanan atas diterbitkan dan atau DIPULIHKANNYA SERTIFIKAT HAK MILIK NO 98 TAHUN 1972 ATAS NAMA ERNA EMAN BUDHI yang diketahui setelah adanya keributan di Objek yang dikuasai oleh Tergugat–I dengan Penggugat.

19. Bahwa tidak ada alasan hukum apapun melarang Tergugat–II melakukan upaya hukum yang dilindungi dan diperbolehkan oleh

Halaman 61 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Undang-undang dengan mengajukan Gugatan untuk mempertahankan hak bertempat tinggal diatas tanah yang telah dikuasai, dihuni, dan dikelola oleh Tergugat II (Pengalihan Hak dari ayah dan Engkong Hj. Badrudin dan Hj Yusuf atau orang tua Tergugat-II) beserta ratusan Warga lainnya sejak tahun 1947 secara turun-temurun.

20. Bahwa disamping Menolak seluruh gugatan Penggugat, kepada Penggugat dan Pihak yang telah mengeluarkan Sertipikat diatas Tanah Negara yang dikuasai, dikelola oleh Tergugat-II melalui Lembaga Aliansi Masyarakat Sipil Untuk Indonesia Hebat mencadangkan/mereservir hak kemungkinan membuat Laporan kepada SATGAS MAFIA TANAH Pada POLDA Metro Jaya, SATGAS MAFIA TANAH Kementrian ATR/BPN, untuk mengusut tuntas terkait ada dugaan praktik Mafia Tanah atas Diterbitkan dan dipulihkannya Sertipikat Hak Milik atas Nama Erna Eman Budi dengan “dikeluarkannya Novum Oleh BPN Jakarta Timur diatas Tanah Negara” yang jelas-jelas Objek Tanah bantaran kali atau Diapit dan dikelilingi oleh aliran Kali Cipinang yang tidak boleh diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama apapun.

Berdasarkan alasan-alasan yuridis dan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas, dengan ini Tergugat-II mohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar kiranya berkenan untuk mengadili dan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Penggugat Tidak Ber'itikad Baik
2. Menerima eksepsi Tergugat-II untuk seluruhnya;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menetapkan biaya perkara sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Halaman 62 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dikarenakan tidak pernah hadir dipersidangan sehingga tidak mengajukan Jawaban;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat dalam perkara ini hanya akan menanggapi dalil Gugatan Penggugat sebatas kepada dalil-dalil yang melibatkan Turut Tergugat dalam perkara *a quo* dimana dalam perkara ini Penggugat telah mendalilkan bahwasanya Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu dengan diajukannya gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 25 Februari 2020 yang terdaftar dengan Register Perkara Nomor: 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim;
2. Bahwa benar, Turut Tergugat diajak Tergugat I untuk memberikan kuasa kepada Tergugat III, IV dan V untuk mengajukan gugatan terhadap ERNA EMANBHUDI di Pengadilan Negeri Jakarta Timur perihal Sertifikat Hak Milik (SHM). No. 98/Tjipinang Besar, Surat Ukur tanggal 6 April 1972, No. 248/1972, seluruhnya seluas 6.147 m², tercatat atas nama ERNA EMANBUDHI;
3. Bahwa adapun alasan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat mengajukan gugatan terhadap ERNA EMANBUDHI karena Turut Tergugat bersama-sama dengan Tergugat I dan II pada waktu itu masih menguasai tanah yang dipersengketakan yang tujuannya agar nantinya Turut Tergugat dapat mengerti permasalahan sebenarnya.
4. Bahwa dalam proses persidangan, Turut Tergugat baru menyadari ternyata Objek Tanah tersebut sebelumnya telah menjadi objek sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Timur maupun di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dan berdasarkan putusan-putusan yang sudah ada ternyata diketahui tanah *a quo* telah bersertipikat dan telah terjadi peralihan hak dari ERNA EMANBUDHI kepada THEODORUS

Halaman 63 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DICKYDAENG dan HINDHARTO BUDIMAN kemudian terakhir beralih menjadi milik Penggugat, setelah sebelumnya dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sementara mereka tersebut diatas tidak dijadikan sebagai pihak dalam Perkara Nomor: 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim.

5. Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, akhirnya Turut Tergugat setelah berdiskusi dengan adik-adik Turut Tergugat (3 orang) menyadari bahwa bangunan yang dimiliki oleh (Alm). Tn. ANIS MUHAMMAD (orang tua Turut Tergugat), tidak memiliki bukti kepemilikan hak yang jelas karena berdiri di atas Objek Tanah milik Penggugat, sehingga kemudian Turut Tergugat dengan ahli waris lainnya (3 orang) mengambil pilihan sebaiknya menjual bangunan tersebut kepada Penggugat sebagaimana Perjanjian Jual Beli Bangunan nomor: 1049/Leg/VI/2020 tanggal 25 Juni 2020 legalisasi dihadapan Notaris EKO GUNARTO, SH. selanjutnya karena Turut Tergugat tidak mau bermasalah dikemudian hari maka Turut Tergugat mencabut surat kuasa yang telah diberikan kepada Tergugat III, IV dan V dalam Perkara Nomor: 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim.
6. Bahwa dengan dicabutnya Surat Kuasa tersebut, seharusnya Perkara No. 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim yang pada saat itu belum masuk ke acara jawaban dicabut dan dibuat gugatan baru. Namun anehnya perkara berjalan terus dengan anggapan Turut Tergugat “maju sendiri tanpa kausa” padahal jelas dalam pencabutan kuasa dibunyikan alasan pencabutan yaitu:
 - a. Bahwa ahli waris alm ANIS MUHAMAD seluruhnya ada 4 (empat) orang dan ternyata saudara yang lain tidak setuju dengan tindakan saya (turut tergugat) hanya sendirian menandatangani surat kuasa untuk mengajukan gugatan tersebut tanpa seijin mereka.
 - b. Bahwa setelah membaca materi gugatan perkara Nomor: 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim, dipikir dan dikaji dengan keluarga besar, ternyata permasalahan harta peninggalan alm. Anis Muhamad diman assetnya dapat membeli dengan bangunan yang sudah ada IMB nya, berbeda dengan permasalahan Hj. Jubaedah yang sudah kalah perkara, juga berbeda dengan permasalahan Sdr. Achmad Zaenuri dkk yang bangunannya tidak ada IMB nya, oleh karenanya kalau gugatan ini dijadikan satu maka khawatir permasalahannya malah

Halaman 64 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



menjadi tidak jelas dan malah beresiko saya pribadi akan terseret-seret.

7. Bahwa seharusnya jelas bagi Tergugat III, IV dan V terutama juga Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor: 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim. bahwasanya Turut Tergugat ingin “mengundurkan diri” ., namun apa yang terjadi.....proses perkara berjalan terus seakan-akan dipaksakan., Turut Tergugat dianggap maju sendiri tanpa kuasa. Akan tetapi aneh juga, kalau Turut Tergugat dianggap maju sendiri tanpa kuasa., kenapa Turut Tergugat tidak pernah sekalipun dipanggil secara patut sebagaimana hukum acara, kapan harus hadir pada acara jawaban, acara replik, acara duplik, acara bukti dan saksi, kesimpulan dan putusan. Tahu-tahu Turut Tergugat dapat Putusan yang katanya “dimenangkan”. Hukum apa-apaan ini. Turut Tergugat tidak minta dimenangkan, Turut Tergugat minta dikeluarkan dari Perkara Nomor: 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim.
8. Bahwa Turut Tergugat sangat terkejut, ternyata Perkara No. 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim terus berlanjut sampai dengan putusan, malah dalam putusannya menyatakan “ Akta Jual Beli nomor 108 tanggal 18 Mei 1994 antara Tuan Muhamad Syarif Hidayat selaku penjual tanah seluas 704 m2 dengan pembeli Tuan Anis Muhamad adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum; dan juga menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 98 luas 6.935 m2 atas nama Ny. ERNA EMANBHUDI tidak mempunyai kekuatan hukum karena mengandung cacat hukum.” Padahal sebagaimana telah diuraikan diatas Turut Tergugat telah mengakui kepemilikan tanah atas nama Penggugat dan Turut Tergugat telah melepaskan hak atas tanah dan menjual bangunan rumah a quo kepada Penggugat;
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Turut Tergugat tidak dapat menerima dan berkeberatan dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim sehingga Turut Tergugat mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;
- Selanjutnya, atas permohonan banding yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan No. 28/PDT/2022/PT.DKI tanggal 4 April 2022, yang amar putusan pada pokoknya berbunyi “ **Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur perkara No.**

Halaman 65 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim dan menyatakan putusan tersebut Nebis

In Idem “.

10. Bahwa perlu Turut Tergugat sampaikan juga, pada saat ini bagian dari tanah yang dahulu dikuasai oleh Tergugat I juga telah dikuasai oleh Penggugat sebagai hasil daripada Eksekusi Pengosongan pada tanggal 27 Februari 2020 sebagai pelaksanaan isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 177/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 132/PDT/2011/PT.DKI jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 687 K/PDT/2012 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 236 PK/PDT/2017 jo. Putusan Peninjauan Kembali Ke II Mahkamah Agung RI Nomor: 151 PK/PDT/2019;
11. Bahwa pada prinsipnya dalam perkara *a quo* Turut Tergugat hanyalah pihak yang sudah tidak lagi memiliki kepentingan hukum dalam perkara berkaitan dengan Objek Sengketa, namun ditempatkan oleh Pengugat sebagai Turut Tergugat, yang menurut Turut Tergugat semata-mata hanyalah untuk melengkapi gugatan agar tidak kurang pihak.
12. Bahwa mengenai tuntutan dari Penggugat lainnya dalam perkara ini, Turut Tergugat hanya mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan apa yang telah Turut Tergugat uraikan tersebut diatas, sekali lagi mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dan Jawaban Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik dan selanjutnya terhadap Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat telah mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Gugatan Ny. Hj. Jubaedah yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Register Perkara Nomor: 103/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 725 PK/Pdt/2008 tanggal 24 Februari 2009, diberi tanda P-2;

Halaman 66 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor: 03/01-520.1-09.04-DTL-2007 tanggal 6 Februari 2007, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 82 PK/TUN/2017 tanggal 10 Agustus 2017, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 236 PK/PDT/2017 tanggal 20 Juni 2017, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor: 01/HM/BPN.31-BTL/2018 tanggal 5 Januari 2018, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor: 01/HGB/BPN-31.75.BTL/I/2018 tanggal 24 Januari 2018, diberi tanda P-7
8. Fotokopi Surat Panggilan Nomor: PG-603/WKN.07/KP.05/2008ATANGGAL 18 November 2008 dari Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah VII DJKN Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta V kepada Hindarto Budiman, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Lunas Nomor: SPPNL-76/PUPNC.10.05/2008 tanggal 25 November 2008 dari Panitia Urusan Piutang Negara Cabang DKI Jakarta kepada Hindarto Budiman, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Dokumen Asli Barang Jaminan/Harta Kekayaan Atas nama sdr Hindarto Budiman Nomor: STJ-37/WKN.07/KP.0505/2008 tanggal 25 November 2008, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 04192/Cipinang Besar Selatan, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 98/Tjipinang Besar, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 15, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Akta Jual Beli No. 1132/-/1989/Jatinegara tanggal 30 November 1989, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Akta Jual Beli No. 1262/-/1989/Jatinegara tanggal 29 Desember 1989, diberi tanda P-15;

Halaman 67 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 11 tanggal 10 November 2008, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 17 tanggal 11 Desember 2008, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 698/2019 tanggal 25 September 2019, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 699/2019 tanggal 25 September 2019, diberi tanda P-19;
20. Fotokopi Daftar Pemilik Bangunan Di Atas Tanah Sertifikat Hak Milik No. 98, diberi tanda P-20;

Menimbang, bahwa bukti surat berupa foto copy surat yang telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti surat yang bertanda kecuali bukti P-1, P-2, P-4, P-5, P-11 dan P-13 berupa fotokopi dari legalisir sedangkan bukti P-3 dan P-20 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan bukti-bukti tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup dan surat-surat bukti tersebut kemudian aslinya dikembalikan kepada Penggugat dan selanjutnya semua surat bukti yang diajukan tersebut terlampir/dimasukkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam persidangan mengajukan 2 orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut;

1. Saksi **MOKHAMAD AGUS AL FALLAH, SH**, menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa, saksi awalnya saksi tidak tahu pekerjaan Penggugat, setelah saksi dikenalkan ke Penggugat oleh sdr Fahrul kemudian saksi baru mengetahui kalau pekerjaan Penggugat adalah Pengacara;
 - Bahwa, saksi menyaksikan eksekusi pada tahun 2020 di Jl. D.I Panjaitan, Jatinegara, Jakarta Timur dan Penggugat sebagai Pemohon Eksekusi
 - Bahwa, saksi mengetahui gugatan yang diajukan Penggugat kepada Para Tergugat'
 - Bahwa, setelah saksi di Jakarta diajak almarhum Yayat untuk menyaksikan eksekusi dan eksekusi Pada tanggal 27 Februari 2020;
 - Bahwa, yang menempati tanah pada waktu itu Ibu Jubaedah;

Halaman 68 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, lokasi tanah yang dieksekusi di Jl. D.I Panjaitan, Jatinegara, Jakarta Timur;
- Bahwa, luas tanahnya 2000 M2;
- Bahwa, Penggugat yang menguasai tanah;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui kalau Penggugat membayar PBB;
- Bahwa, saksi tidak tahu Penggugat membeli tanah tersebut;
- Bahwa, saksi mengenal Bahrin Sejak tahun 1994.

2. Saksi **L. DONI BUDIMAN, SE**, menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi sudah ada 15 tahun mengenal Penggugat;
- Bahwa, saksi tinggal di Bandung;
- Bahwa, pekerjaan Penggugat adalah pengacara;
- Bahwa, saksi mengetahui eksekusi tanah dan saksi hadir di eksekusi tersebut;
- Bahwa, saat eksekusi ada aparat dan 2 tahun yang lalu eksekusi;
- Bahwa, Penggugat yang menguasai dan saksi tidak mengetahui yang membayar PBB;
- Bahwa, waktu eksekusi lahannya masih ditempati;
- Bahwa, saksi tidak tahu Ada berapa pelepasan tanah untuk fasos Cawang Priuk dan Becakayu;
- Bahwa, yang menguasai lahan sebelum eksekusi adalah Penggugat;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui transaksi pelepasan tanah dari Penggugat dengan Hendarto

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, pihak Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa foto copy surat yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup, yaitu:

1. Fotokopi Surat Pernyataan Over Garapan tanggal 18 Juli 1976 dari Mohammad Yusuf S.B kepada Budi Purnama yang telah dicatat dalam Buku Register Kelurahan Cipinang Besar Selatan Nomor: 01/1.711.02/1/1996 tanggal 18 Januari 1996, diberi tanda TK-PR-1;

Halaman 69 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Pernyataan Over Garapan tanggal 01 Juli 1991 dari Haji Mohammad Yusuf S.B kepada Budi Purnama yang telah dicatat dalam Buku Register Kelurahan Cipinang Besar Selatan Nomor: 18/1.711.9/1993 tanggal 07 Maret 1993, diberi tanda TK-PR-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Over Garapan tanggal 24 November 1992 dari Haji Mohammad Yusuf S.B kepada Budi Purnama yang telah dicatat dalam Buku Register Kelurahan Cipinang Besar Selatan Nomor: 22/1.711.9/IV/1993 tanggal 20 April 1993, diberi tanda TK-PR-3;
4. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No: 304/PDT/PLW/2000/PN.Jkt.Tim tanggal 13 Juni 2001, diberi tanda TK-PR-4;
5. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No: 09/PDT/2002/PT. DKI tanggal 26 Maret 2002, diberi tanda TK-PR-5;
6. Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 2205 K/Pdt/2004 tanggal 01 Maret 2006, diberi tanda TK-PR-6;
7. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No: 725 PK/PDT/2008 tanggal 24 Februari 2009, diberi tanda TK-PR-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan tanggal 16 Agustus 2019 dari Bank BCA perihal Keterangan Jaminan, diberi tanda TK-PR-8;
9. Fotokopi Surat Ketetapan IPEDA tahun 1979 atas nama pembayar udi Purnama, diberi tanda TK-PR-9;
10. Fotokopi Surat Ketetapan IPEDA tahun 1982 atas nama pembayar udi Purnama, diberi tanda TK-PR-10;
11. Fotokopi Surat Ketetapan IPEDA tahun 1983 atas nama pembayar udi Purnama, diberi tanda TK-PR-11;
12. Fotokopi Surat Ketetapan IPEDA tahun 1985 atas nama pembayar udi Purnama, diberi tanda TK-PR-12;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1986 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-13;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1987 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-14;
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1988 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-15;

Halaman 70 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1993 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-16;
17. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1994 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-17;
18. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1995 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-18;
19. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1996 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-19;
20. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1997 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-20;
21. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1998 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-21;
22. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1999 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-22;
23. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2000 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-23;
24. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2001 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-24;
25. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2002 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-25;
26. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2003 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-26;
27. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2004 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-27;
28. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2005 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-28;
29. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2006 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-29;
30. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2007 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-30;
31. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2008 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-31;

Halaman 71 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2009 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-32;
33. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2010 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-33;
34. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-34;
35. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2017 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-35;
36. Fotokopi Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2018 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-36;
37. Fotokopi Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-37;
38. Fotokopi Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2020 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-38;
39. Fotokopi Pembayaran Pajak PBB Tahun 2021 atas nama Budi Purnama, diberi tanda bukti TK-PR-39;
40. Fotokopi Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) Nomor: 259/R/V/2000/2001 No Monitor: 5 99 03 262 tanggal 30-03-1999 atas nama Budi Purnama, diberi tanda TK-PR-40;
41. Fotokopi Keterangan Rencana Kota atas nama Budi Purnama No. Permohonan: 5 99 03 262, diberi tanda TK-PR-41;
42. Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) atas nama Budi Purnama tanggal 15 Mei 2007, diberi tanda TK-PR-42;
43. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor: 501/002-31.75.300/III/2017 perihal Pemberian ganti kerugian pihak yang berhak yang terkena kegiatan pengadaan tanah ruas Jalan Tol Becakayu di Kelurahan Cipinang Besar Selatan (Jalan D.I Panjaitan) dan Cipinang Muara tanggal 30 Maret 2017, diberi tanda TK-PR-43;
44. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) ATAS NAMA Hj. Jubaedah Cs tanggal 24 Januari 2017, diberi tanda TK-PR-44;

Halaman 72 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

45. Fotokopi Surta Pernyataan Memiliki Bangunan atas nama Hj. Jubaedah, diberi tanda TK-PR-45;
46. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Hj. Jubaedah tanggal 28 Januari 2020, diberi tanda TK-PR-46;
47. Fotokopi Surat Keterangan Lurah Kelurahan Cipinang Besar Selatan Nomor: 34/1.755.2/31.75.03.1007/2020 tanggal 20 Januari 2020, diberi tanda TK-PR-47;
48. Fotokopi Surat Keterangan Lurah Kelurahan Cipinang Besar Selatan Nomor: 87/1.755.2/31.75.03.1007/2021 tanggal 12 Maret 2021, diberi tanda TK-PR-48;
49. Fotokopi Surat Keterangan Lurah Kelurahan Cipinang Besar Selatan Nomor: 145/1.755.2/31.75.03.1007/2022 tanggal 11 April 2022, diberi tanda TK-PR-49;
50. Fotokopi Berita Acara Pemeriksaan Bukti Kepemilikan Bidang Tanah Yang Terkena Pengadaan Tanah Untuk Ruas Jalan Tol Bekasi Cawang Kampung Melayu (BECAKAYU) Di Kelurahan Cipinang Besar Selatan Kecamatan Jatinegara Wilayah Kota Adm. Jakarta Timur atas nama Hj. Jubaedah, diberi tanda TK-PR-50;
51. Fotokopi Berita Acara Pemeriksaan Dipersiapkan Untuk PT. Bank Centarl Asia Tbk No. Surat: 01463/DTDEB/CAMS/8550/2008 tanggal 08 September 2008, diberi tanda TK-PR-51;
52. Fotokopi Berita Acara Pemberian Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang dari PK Pengadaan Tanah Jalan Tol Bekasi Cawang Kampung Melayu kepada Hj. Jubaedah tanggal 03 April 2017, diberi tanda TK-PR-52;
53. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No: 103/PDT.G/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 25 Februari 2021, diberi tanda TK-PR-53;
54. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 98/Sisa atas nama Erna Emanbudhi, diberi tanda TK-PR-54;
55. Fotokopi Akta Jual Beli No. 1132/-/1989/Jatinegara tanggal 30 November 1989 dihadapan Notaris John Leonard Woworuntu, diberi tanda TK-PR-55;

Halaman 73 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

56. Fotokopi Akta Jual Beli No. 1262/-/1989/Jatinegara tanggal 29 Desember 1989 dihadapan Notaris John Leonard Woworuntu, diberi tanda TK-PR-56;
57. Fotokopi Surat Kuasa tertanggal 18 Juni 1979 Nomor 5, diberi tanda TK-PR-57;
58. Fotokopi Putusan No. 687 K/Pdt/2012 tanggal 17 September 2012, diberi tanda bukti TK-PR-58
59. Fotokopi Surat dari Deputy biro Hukum dan HAM Kementerian Koordinator Bidang Politik, Hukum, Dan Keamanan Republik Indonesia tentang Permohonan, Perlindungan, Pengawasan dan Pengawasan Hukum tanggal 23 Agustus 2021, diberi tanda TK-PR-59;
60. Fotokopi Surat dari Majelis Jemaat Gereja GKI Nurdin Nomor: 132/K/GKINUR/VIII/22 tanggal 22 Agustus 2022, diberi tanda TK-PR-60;
61. Fotokopi Surat Keterangan Lurah Kelurahan Grogol Nomor: 33/7.1.0/-071.562/2022 tanggal 10 Agustus 2022, diberi tanda TK-PR-61;
62. Fotokopi Surat Pernyataan H. Bahrudin tanggal 18 Maret 1993, diberi tanda TK-PR-62

Menimbang, bahwa bukti surat berupa foto copy surat yang telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti TK-PR-1, TK-PR-2, TK-PR-3, TK-PR-36, TK-PR-37, TK-PR-38, TK-PR-44, TK-PR-45, TK-PR-46, TK-PR-47, TK-PR-48, TK-PR-49, TK-PR-50, TK-PR-51, TK-PR-52, TK-PR-54, TK-PR-55, TK-PR-56, TK-PR-57, TK-PR-62 berupa fotokopi dari fotokopi sedangkan bukti TK-PR-5, TK-PR-6, TK-PR-7 berupa fotokopi dari legalisir tanpa diperlihatkan aslinya dan bukti-bukti tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup dan surat-surat bukti tersebut kemudian aslinya dikembalikan kepada Tergugat dan selanjutnya semua surat bukti yang diajukan tersebut terlampir/dimasukkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, pihak Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa foto copy surat yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup, yaitu:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3175032209610002 atas nama chmad Zaenuri, diberi tanda T II-1;
2. Fotokopi printout amar putusan perkara No. 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim di SIPP Pengadilan Negeri Jakarta Timur, diberi tanda T II-2;

Halaman 74 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi printout pihak-pihak perkara No. 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim di SIPP Pengadilan Negeri Jakarta Timur, diberi tanda T II-3;
4. Fotokopi pemberitahuan tunggakan PBB atas nama Zaenuri A yang dikeluarkan Lurah Cipinang Besar Selatan tanggal 01 Juni 2005, diberi tanda T II-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2013 dan Tahun 2014 atas nama H. Mohammad, diberi tanda T II-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2018 dan Tahun 2019 atas nama Zaenuri A, diberi tanda T II-6;
7. Fotokopi dari printout pengumuman pengusaan tanah, diberi tanda T II-7;
8. Fotokopi printout amar putusan sela perkara No. 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 12 Januari 2021 di SIPP Pengadilan Negeri Jakarta Timur, diberi tanda T II-8;
9. Fotokopi Surat Undangan Rapat Sosialisasi tanggal 13 Januari 2022 dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah Dan Pengembangan Pertanahan, diberi tanda T II-9;
10. Foto prasasti Mushola yang dibangun pada tahun 1960, diberi tanda T II-10;
11. Fotokopi Surat Perkembangan Penanganan Kasus (SP2K) Sengketa Tanah di RT 12 RW 06 Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur dari Komisi Nasional Hak Asasi Manusia RI Kepala Biro Dukungan Penegakan HAM tanggal 02 Juni 2022, diberi tanda T II-11;
12. Fotokopi Resume Perkara Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim antara Purnama Sutanto, SH sebagai Penggugat melawan Hj. Jubaedah dkk sebagai Tergugat kepada Mediator Perkara Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 31 Mei 2022, diberi tanda T II-12;
13. Fotokopi dari printout Putusan No. 121/Pdt.G/2016/PN.Sby tanggal 24 Agustus 2016, diberi tanda T II-13;
14. Fotokopi dari printout Putusan No. 54/Pdt.G/2020/PN.Bta tanggal 28 Januari 2020, diberi tanda T II-14;

Halaman 75 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi Surat Keterangan Kontrol dari RS Pusat Otak Nasional, diberi tanda T II-15;
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pernyataan Kasasi No. 103/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 23 September 2022, diberi tanda T II-16;
17. Fotokopi Salinan Putusan No. 210/Pdt.Plw/2018/PN.Jkt.Tim tanggal 20 Maret 2021, diberi tanda T II-17;
18. Fotokopi Salinan Putusan No. 576/Pdt.Plw/2019/PN.Jkt.Tim tanggal 26 Januari 2021, diberi tanda T II-18

Menimbang, bahwa bukti surat berupa foto copy surat yang telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti T II-2, T II-3, T II-7, T II-8, T II-10, T II-13 dan T II-14 berupa fotokopi dari printout sedangkan bukti T II-4 dan T II-12 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan bukti-bukti tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup dan surat-surat bukti tersebut kemudian aslinya dikembalikan kepada Tergugat II dan selanjutnya semua surat bukti yang diajukan tersebut terlampir/dimasukkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam persidangan mengajukan 5 orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut;

1. Saksi **RNGT SUHARTI HADI** menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa, saksi kenal dengan suami Tergugat I, sebenarnya suami saksi yang kenal suami Tergugat I dari tahun 1990;
 - Bahwa, Saksi menerangkan Tergugat I tinggal di Kp. Jembatan;
 - Bahwa, saksi mengetahui masalah tanah/sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa, saksi tidak mengetahui luas tanahnya dan saksi menerangkan tidak mengetahui yang tinggal di tanah tersebut;
 - Bahwa, Saksi kenal dengan suami Tergugat I, sebenarnya suami saksi yang kenal suami Tergugat I dari tahun 1990;
 - Bahwa, saksi menerangkan tinggal di Cipinang Besar Selatan;
 - Bahwa, awalnya suami saksi kenal dengan Budi Purnama tahun 1990;

Halaman 76 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi dengan Tergugat I sahabatan, Tergugat I pada waktu itu Ketua RT, saksi Ketua PKK;
- Bahwa, saksi ketua RT tahun 1990;
- Bahwa, Saksi pernah dimintain tolong bayar Ipeda tahun 2012, 2013 oleh Budi Purnama;
- Bahwa, tanah atas nama Budi Purnama;
- Bahwa, Saksi tidak kenal Penggugat;
- Bahwa, Saksi tidak tahu Penggugat pernah menjadi Pengacara Tergugat I.

2. Saksi **HERMAN** menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi kenal dengan almarhum Budi Punomo suami Tergugat I;
- Bahwa, Saksi menerangkan tentang penyerobotan tanah/sengketa tanah dan lokasi Di Jl. D.I Panjaitan;
- Bahwa, rumah saksi dekat dengan lokasi tanah sengketa tersebut 1 KM dan Penggugat yang kuasai tanah;
- Bahwa, Saksi tidak tahu tanah tersebut di dapatkan dan Saksi tidak mengetahui bagaimana tanah bisa beralih ke Penggugat;
- Bahwa, Saksi mengetahui ada eksekusi tahun 2020;
- Bahwa, istri Budi Purnamatidak tinggal di tanah tersebut tinggalnya di Jl. Bekasi Barat sejak adanya eksekusi pada tahun 2020;
- Bahwa, Tanah dijadikan tempat usaha jula beli kardus oleh Budi Purnama;
- Bahwa, dahulu Tergugat I sebagai Ketua RT disana;
- Bahwa, karena tempat sudah digusur/eksekusi maka pindah;
- Bahwa, Saksi sering dari tahun 1990 sering silaturahmi, sering ada maulid Nabi tiap tahun;
- Bahwa, dari tahun 1990 setahu saksi tanah tersebut milik Budi Purnama dan Zubaedah;
- Bahwa, Saksi kenal dengan Penggugat tetapi tidak kenal dengan Tergugat II;
- Bahwa, Saksi tidak tahu Emanbudi;

Halaman 77 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi mengetahui tanah di eksekusi Pengadilan
- 3. Saksi **CHOLIDA** menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa, Saksi pernah tinggal disana dan Saksi dahulu tinggal dekat Tergugat I;
 - Bahwa, yang punya tanah Budi Purnama dan Zubaedah;
 - Bahwa, Saksi pindah ke Jember sejak tahun 2009;
 - Bahwa, Saksi kenal dengan Tergugat II;
 - Bahwa, Saksi tidak mendengar/melihat ada pelepasan tanah/lahan untuk lahan tol.
- 4. Saksi **UJANG SUKARDI** menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa, Saksi menerangkan sebagai saksi tentang sengketa lahan;
 - Bahwa, Saksi tahunya dari warga, dahulu tahun 1974 tidak ada yang bawa surat-surat tanah dan saksi mengetahui milik H.Bahrudin;
 - Bahwa, pada tahun 1974, H. Bahrudin sudah disana (engkongnya Tergugat II) dan Saksi tahun 1974 sudah disana;
 - Bahwa, tanah tersebut untuk Cawang Priuk, Priuk Cawang dan tol becakayu;
 - Bahwa, Saksi tidak tahu yang terima kompensasi kalau gorong-gorong yang terima H. Bahrudin;
 - Bahwa, setelah terima kompensasi uang kemudian dikasih orang-orang disana;
 - Bahwa, Saksi tinggal di RT 12/06;
 - Bahwa, Budi Purnama Suami Tergugat I;
- 5. Saksi **RIKU RIYADI** menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa, Saksi menerangkan sebagai saksi sengketa tanah ;
 - Bahwa, Saksi tahu karena lokasi dekat rumah saksi;
 - Bahwa, Saksi mengetahui yang menguasai tanah Purnama Sutanto, dan saksi tahu dari plang nama;
 - Bahwa, tanah dalam keadaan Kosong saja;
 - Bahwa, dahulu Tergugat I yang menguasai;

Halaman 78 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak tahu, tahunnya ada sengketa tanah saja;
- Bahwa, Saksi tahu Tergugat I dapat dari membeli dari H. Baharudin (kakek A. Zaenuri);
- Bahwa, Saksi sejak saksi usia SD, Tergugat I menguasai tanah tersebut dan Sejak SD sampai sekarang (SD tahun 1980 an saksi kenal dengan A. Zaenuri);
- Bahwa, pemilik tanah H. Bahrudin (kakek A. Zaenuri);
- Bahwa, tidak ada seseorang yang datang ke lahan itu pada tahun 2008 untuk membeli tanah tersebut;
- Bahwa, Tergugat I membeli tanah dari H. Bahrudin;
- Bahwa, Saksi tahu dari cerita dari orang tua kalau H. Bahrudin membeli tanah;
- Bahwa, Saksi mengetahui Purnama Sutanto sebagai pengacara;
- Bahwa, Saksi tidak melihat jual beli hanya dari cerita orang tua saksi karena orang tua saksi asli dari sana.

Menimbang, bahwa untuk mengetahui letak dan batas-batas obyek sengketa, Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari hari Jumat, tanggal 04 November 2022 dengan dihadiri Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut adalah sebagaimana dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat pada hari hari Jumat, tanggal 04 November 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Kesimpulan sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat, setelah mengajukan Duplik, Kuasa Hukum nya dalam persidangan menyatakan tidak akan hadir lagi dalam acara persidangan selanjutnya sehingga Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya memohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian pertimbangan dalam putusan, maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Halaman 79 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemeriksaan dianggap telah tercantum dan turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

A. DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I, telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Identitas Penggugat tidak jelas;
2. Kekeliruan pihak yang digugat;
3. Gugatan kurang pihak;
4. Gugatan Penggugat gugur (*legal standing*);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II, telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Penggugat tidak beritikad baik dalam mengajukan perkara a quo.;
2. Gugatan gugur;
3. Error in persona;
4. Gugatan obscur libel
5. Gugatan kurang pihak

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat akan menguraikan terlebih dahulu yang dimaksud tentang eksepsi adalah yaitu Eksepsi dan bantahan terhadap pokok perkara di dalam konteks hukum acara memiliki makna yang sama yaitu sebuah tangkisan atau bantahan (*objection*). Namun di dalam eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*). Untuk lebih memudahkan, eksepsi sendiri dibagi menjadi tiga jenis yaitu, Eksepsi Prosesual, Eksepsi Prosesual di Luar Eksepsi Kompetensi dan Eksepsi Hukum Materil;

Halaman 80 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Eksepsi Prosesual adalah jenis eksepsi yang berkenaan dengan syarat formil gugatan. Apabila gugatan yang diajukan mengandung cacat formil maka gugatan yang diajukan tidak sah, dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*). Contohnya adalah eksepsi kewenangan absolut dan eksepsi kewenangan relatif. Eksepsi kewenangan absolut adalah bantahan Tergugat mengenai Penggugat dinilai salah mendaftarkan gugatannya di pengadilan yang tidak berwenang mengadili perkara yang bersangkutan. Ini berkaitan dengan pembagian lingkungan peradilan dan peradilan khusus. Misalnya dalam kasus mengenai sengketa pembagian warisan orang yang beragama Islam yang diajukan ke pengadilan negeri (peradilan umum). Tergugat mengajukan eksepsi bahwa pengadilan negeri tidak berwenang mengadili perkara warisan bagi yang beragama Islam sebab itu berada dalam yurisdiksi pengadilan agama. Eksepsi kewenangan absolut dapat diajukan kapanpun selama proses pemeriksaan dimulai sampai dengan sebelum putusan dijatuhkan pada tingkat pertama (PN), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 HIR;

Selanjutnya, Eksepsi Prosesual di Luar Eksepsi Kompetensi terdiri dari beberapa bentuk yaitu Eksepsi Surat Kuasa Khusus tidak sah, Eksepsi *Error in Persona*, Eksepsi *Ne Bis In Idem*, dan Eksepsi *Obscuur Libel*;

Selanjutnya eksepsi kewenangan relatif adalah bantahan Tergugat yang menyatakan Penggugat salah mendaftarkan gugatannya di pengadilan yang tidak berwenang mengadili perkara yang bersangkutan. Tetapi yang berwenang adalah pengadilan lain dalam lingkungan pengadilan yang sama, misalnya Tergugat dalam hal ini berdomisili di Jakarta Selatan, namun gugatan diajukan di Pengadilan Jakarta Pusat, yang seharusnya gugatan tersebut diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Berbeda dengan eksepsi kewenangan absolut, eksepsi kewenangan relatif hanya dapat diajukan di sidang pertama dan bersamaan dengan saat mengajukan jawaban pertama terhadap materi pokok perkara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133 HIR yang berbunyi: "*Jika orang yang digugat dipanggil menghadap pengadilan negeri, sedang menurut peraturan pada Pasal 118 ia tidak usah*

Halaman 81 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



menghadap pengadilan negeri itu, maka bolehlah ia meminta hakim supaya menerangkan bahwa hakim tidak berkuasa, asal saja permintaan itu dimasukan dengan segera pada permulaan persidangan pertama; permintaan itu tidak akan diperhatikan lagi jika orang yang digugat telah melahirkan suatu perlawanan lain”.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu sebagai berikut

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi nomor 1 Tergugat I mengenai Identitas Penggugat tidak jelas, Majelis Hakim berpendapat Majelis Hakim berpendapat dalam fakta di persidangan Penggugat menyampaikan identitas diri yaitu Nama, Pekerjaan, Alamat Rumah (tempat tinggal) dan ditambah dengan alamat kantor Penggugat yang berprofesi sebagai Advokat, mengenai Alamat Kantor yaitu di Jalan Van Deventer No. 7A Kota Bandung hal tersebut untuk memudahkan pengiriman/penyampaian berkas atau alternatif alamat lain apabila ada kiriman surat dari Pengadilan berkaitan dengan perkara yang ditujukan ke alamat rumah, namun rumah dalam keadaan kosong maka dapat disampaikan ke alamat kantor Penggugat, penambahan alamat kantor tersebut bukan berarti Penggugat bertindak sebagai Advokat yang mewakili kepentingan hukum seseorang karena dalam perkara ini Penggugat bertindak sebagai pribadi, sehingga tidak memerlukan adanya surat kuasa, sehingga eksepsi ini tidak berdasar dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Nomor 1, Tergugat II mendalilkan Bahwa dalam proses mediasi perkara ini Penggugat tidak beriktik baik, sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Mediasi yang dipimpin oleh Bapak Gatot Ardian Agustriono, SH., Sp.N selaku Mediator Hakim yang telah ditunjuk oleh Majelis Hakim dalam persidangan

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menyatakan bahwa: Para Pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum;

Halaman 82 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menyatakan bahwa:

- (1). Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya wajib menempuh Mediasi dengan iktikad baik;
- (2). Salah satu pihak atau Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beriktikad baik oleh Mediator dalam hal yang bersangkutan:
 - a. tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;
 - b. menghadiri pertemuan Mediasi pertama, tetapi tidak pernah hadir pada pertemuan berikutnya meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan sah;
 - c. ketidakhadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;
 - d. menghadiri pertemuan Mediasi, tetapi tidak mengajukan dan/atau tidak menanggapi Resume Perkara pihak lain; dan/atau;
 - e. tidak menandatangani konsep Kesepakatan Perdamaian yang telah disepakati tanpa alasan sah;

Menimbang, Bahwa, dalam mediasi yang mempunyai kewenangan adalah mediator dan Majelis Hakim hanya menunggu laporan dari Hakim mediator beserta catatan-catatannya dan dalam perkara ini,

Menimbang, bahwa tidak ada catatan dari hakim mediator yang menyatakan salah satu pihak yang tidak beriktikad baik sehingga eksepsi ini tidak berdasar dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi nomor 2 Tergugat I dan Nomor 3 Tergugat II mengenai Kekeliruan Pihak yang di gugat (Error In Persona), Majelis Hakim berpendapat untuk dapat menentukan siapa-siapa yang akan digugat merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat yang dalam perkara a quo hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2823 K/Pdt/1992 tanggal 18 Juli 1994 secara tegas menyatakan bahwa "wewenang yang menentukan siapa-siapa yang akan digugat adalah Para Penggugat".

Halaman 83 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 305 K/Sip/1971 “Jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan dimana Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya”, berdasarkan yurisprudensi tersebut Majelis Hakim menilai Penggugat sudah tepat dalam menentukan pihak-pihak yang digugat, oleh karenanya eksepsi tersebut tidak beralasan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, selanjutnya Majelis Hakim akan mempeertimbangkan terhadap Eksepsi Nomor 3 Tergugat I dan Nomor 5 Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil gugatan di dalam perkara ini Penggugat telah mengajukan bukti berupa surat-surat bukti sebanyak 20 bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-20 dan 2 saksi yaitu saksi Mokhamad Agus Al Fallah, SH dan saksi L. Doni Budiman, SE, sedangkan Tergugat I dalam persidangan mengajukan bukti surat sebanyak 62 bukti surat yang diberi tanda TK-PR-1 sampai dengan TK-PR-62 dan 3 orang saksi, yaitu: Rngt Suharti Hadi, Herman dan Cholida, sedangkan Tergugat II dalam persidangan mengajukan bukti surat sebanyak 18 bukti surat yang diberi tanda T II-1 sampai dengan T II-18 dan mengajukan saksi 2 orang Ujang Sukardi dan Riku Riyadi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, di atas ditemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah hak milik yang terletak di Prov. DKI Jakarta, Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Jatinegara, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, setempat dikenal dengan Jalan Raya Jakarta By Pass atau Jalan Mayjen D.I. Panjaitan, Jakarta Timur, tercatat dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1253/Cipinang Besar Selatan (d/h SHM No. 98/Tjipinang Besar), Surat Ukur tanggal 6 April 1972, No. 248/1972, seluruhnya seluas 6.147 m², masih tercatat atas nama Erna Emanbhudi;

Vide Bukti P-10 sampai P-13;

Halaman 84 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hak kepemilikan Penggugat atas Obyek Tanah a quo, dengan berdasar adanya:
 - Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Nopember 2008 Nomor 11 yang dibuat di hadapan LILY HARJATI SOEDEWO, S.H., Notaris di Jakarta., yang telah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli No. 698/2019 tanggal 25 September 2019 seluas 5.000 m2 dari penjual HINDHARTO BUDIMAN., yang dibuat di hadapan Haji ZARIUS YAN, S.H., PPAT di Jakarta Timur; dan
 - Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 11 Desember 2008 Nomor 17 yang dibuat di hadapan LILY HARJATI SOEDEWO, S.H., Notaris di Jakarta., yang telah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli No. 699/2019 tanggal 25 September 2019 seluas 1.147 m2 dari penjual THEODORUS DICKY DAENG., yang dibuat di hadapan Haji ZARIUS YAN, S.H., PPAT di Jakarta Timur;

Vide Bukti P-14 sapai P-19;

- Bahwa sebagai pelaksanaan atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 177/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 132/PDT/2011/PT.DKI jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 687 K/PDT/2012 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 236 PK/PDT/2017 jo. Putusan Peninjauan Kembali Ke II Mahkamah Agung RI Nomor: 151 PK/PDT/2019 telah dilakukan eksekusi pengosongan secara paksa pada tanggal 27 Februari 2020 dan objek sengketa (objek tereksekusi) telah diterima oleh Penggugat. Bahwa pada pelaksanaan eksekusi tersebut Tergugat I telah memberikan kuasa kepada Kuasa Hukumnya yaitu Sdr. PARLIN SINAGA, S.H. (Tergugat III);

Vide Bukti P-5, serta keterangan saksi;

- Bahwa berdasarkan uraian gugatan (alm) BUDI PURNAMA yang telah mengajukan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04192/Cipinang Besar Selatan, terakhir tercatat atas nama para ahli warisnya yaitu Nogo Soegiarto, Budi Haryanto, HAJJAH JUBAEDAH, Febriyana Purnama, Ardent Budi Kusumo Seluas 1.948 M2 di atas tanah yang telah bersertipikat yang saat ini telah menjadi milik Penggugat sebenarnya adalah perbuatan kejahatan yang dapat dipidana, menempati tanah milik orang lain tanpa ijin kemudian berani
- Halaman 85 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat sertifikat hak untuk merampas dan memilikinya dengan cara-cara melawan hukum;

- Budi Purnama (almarhum) saat ini Tergugat-I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi adalah sebagai ahli warisnya, adalah pemilik tanah hak garap seluas 2.138 M2 sejak tahun 1976, yang terletak di jalan MayJend. D. I Panjaitan RT. 012, RW. 06 Cipinang Besar Selatan, Jatinegara Jakarta Timur, yang diperoleh dari H. Mohammad Yusuf SB, melalui pengoperan hak garapan yaitu: *pertama* tanggal 18 Juli 1976, *kedua* tanggal 1 Juli 1991 dan *ketiga* tanggal 24 Nopember 1992, sedangkan H.Mohammad Yusuf SB, adalah pemilik tanah garapan yang pertama kali sejak tahun 1947;

Vide Bukti Bukti TK-PR-1 sampai TK-PR-3;

- Bahwa, Kemudian pada tanggal 7 Pebruari 2000, tanah seluas 2, 138 m2 milik Budi Purnama diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Penetapan dan Bertita Acara Sita Jaminan Nomor: No. 536/Pdt.G/1999/PN.Jak.Selatan, tanggal 7 Pebruari 2000 Jo Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 536/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel. Jo Del No. 03/CB/2000 tanggal 18 Pebruari 2000 Jo. Berita Acara Sita jaminan No. 536/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel.Jo Del No. 03/CB/2000 tanggal 21 Pebruari 2000;

Vide Bukti Bukti TK-PR-4 sampai TK-PR-7

- Bahwa, dalam dalilnya Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi, pada angka 20, telah membuktikan cara kerjanya untuk mengelabui masyarakat, dan mencari keuntungan dari masyarakat yang awam hukum, sehingga melakukan upaya-upaya propaganda dengan melawan hukum. Sedangkan AHMAD ZAENURI adalah pemilik tanah yg di akui oleh Undang-Undang, dan malah sebaliknya Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi,, hanya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Nopember 2008 No. 11 yang dibuat di hadapan LILY HARJATI SOEDEWO, SH Notaris di Jakarta, Akta Jual Beli No.698/2019 tanggal 25 September 2019 seluas 5.000 M2 dari penjual HINDHARTO BUDIMAN yang di buat di hadapan Haji ZARIUS YAN SH PPAT di Jakarta Timur dan Akta Pengikatan Jual

Halaman 86 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli tanggal 11 Desember 2008 No. 17 yang dibuat di hadapan LILY HARJATI SOEDEWO, SH Notaris di Jakarta, dan Akta Jual Beli No.699/2019 tanggal 25 September 2019 seluas 1.147 M2 dari penjual THEODORUS DICKY DAENG yang di buat di hadapan Haji ZARIUS YAN SH PPAT di Jakarta Timur, bukan Sertipikat atas namanya;

- Bahwa seluruh Putusan yang didalilkan oleh Penggugat pada Poin 9 dan 10 gugatan aquo tidak lengkap atau tidak sesuai fakta, masih ada Putusan Perkara yang disembunyikan oleh Penggugat yaitu Perkara antara Alm. Budi Purnama (suami Tergugat-I) melawan Bank Umum sejahterah, Hindharto Budimana dan Theodorus
- Dicky Daeng yang pada tahun 2006 berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2205. K/PDT/2004 jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 725. PK/PDT/2008 yang dimenangkan Oleh Budi Purnama (suami dari Tergugat-I) dan mempunyai kekuatan hukum tetap artinya selama kurun waktu belasan Tahun status tanah tersebut bukan lah milik Pemegang sertifikat atas nama Erna Eman Budi atau Pembeli atas nama Hindharto Budiman atau Theodorus Dicky Daeng, melainkan milik T-I dan Tergugat-II yang bukan termasuk dalam Pihak Perkara sehingga dalil APJB tahun 2008 yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Hindharto Budiman dan Theodorus Dicki Daeng “patut diduga adalah Praktik Mafia Tanah, karena melakukan Transaksi atas objek yang tidak memiliki Legal Standing” atau tidak mempunyai hak atas tanah pada tahun 2008;

Vide Bukti Bukti T.II/PR.II-5

Menimbang, bahwa untuk mengetahui letak dan batas-batas obyek sengketa, Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari hari Jumat, tanggal 04 November 2022 dengan dihadiri Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Kuasa Turut Tergugat;

Menimbang bahwa pada saat dilaksanakan Pemeriksaan setempat dan Majelis Hakim bersama Para Pihak memasuki lokasi Tanah Sengketa di dalam objek tanah sengketa terdapat banyak rumah yang berada pada lokasi bagian barat dalam lokasi yang di tunjukkan oleh

Halaman 87 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



pihak Penggugat, dan batas batas tembok yang di tunjukkan di dalamnya bagian setengah ke arah barat depan mushola terdapat banyak keluarga dan masyarakat/orang yang menghuni rumah dengan bangunan permanen di dalamnya;

Menimbang, bahwa dari fakta di atas, Majelis Hakim melihat perolehan tanah yang didalilkan oleh masing-masing pihak yaitu Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah berasal dari sumber yang berbeda beda;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta Pemeriksaan Setempat, ternyata dalam objek tanah sengketa, terdapat banyak masyarakat/orang lain yang berdiam di dalamnya dan masyarakat/orang lain tersebut menguasai tanah di bagian barat dengan mendirikan bangunan permanen yang berada dalam objek tanah sengketa sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat sehingga masyarakat/orang lain yang berdiam di dalamnya khususnya yang mempunyai bangunan bangunan di dalam tanah yang disengketakan ini seharusnya diajukan juga sebagai pihak dalam perkara ini dan selanjutnya permasalahan sengketa ini dapat ditemukan fakta yang sebenarnya dan diselesaikan secara utuh dan tuntas;

Menimbang, bahwa, dikarenakan adanya masyarakat/orang lain yang berdiam di dalamnya khususnya yang mempunyai bangunan bangunan di dalam tanah yang disengketakan tidak ikut digugat oleh Penggugat, maka dengan demikian gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap atau ada pihak ketiga yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai tergugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI Putusan No. 1125K/Sip/1984 yang menyatakan *judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara, "*semestinya pihak ketiga yang bernama OJI sebagai sumber perolehan Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat, Alasannya, dalam kasus ini, OJI mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum OJI menghibahkan kepada Tergugat I*" dan dari Yurisprudensi tersebut Majelis Hakim berpendapat gugatan yang diajukan oleh Penggugat masih ada orang lain yaitu masyarakat yang menguasai di dalam tanah

Halaman 88 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



sengketa yang seharusnya masuk dalam gugatan ini karena sangat berkaitan erat dalam permasalahan sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat dan karenanya gugatan ini kurang pihak (lengkap);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat dikarenakan gugatan Penggugat pihaknya kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Tergugat I dan Tergugat II dapat membuktikan dalil Eksepsi pada Nomor 3 dan 5 dengan alasan dan berdasarkan hukum sehingga Eksepsinya pada poin ini dapat diterima dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II pada Nomor 3 dan 5 adalah beralasan dan dapat diterima, maka eksepsi yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) karena secara formal mengandung cacat sehingga dalil-dalil gugatan Penggugat dalam pokok perkara belum bisa dipertimbangkan lebih lanjut;

II. DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa apa yang sudah dipertimbangkan dalam eksepsi termasuk juga dalam pertimbangan pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dapat diterima, maka perihal pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dengan demikian gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

B. DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa dikarenakan dalam pokok perkara gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***) dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 913 K/Pdt/1975, Tanggal 15 Januari 1998 yang menyatakan sesuai sifat acesoir yang melekat pada gugatan Rekonvensi terhadap gugatan konvensi, maka Halaman 89 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



apabila gugatan konvensi dinyatakan ***Niet Ontvankelijk Verklaard*** maka dengan sendiri gugatan rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima dan berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang bahwa oleh karena baik gugatan dalam konvensi maupun gugatan dalam rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi diharuskan untuk membayar ongkos perkara sebesar jumlah yang disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI

A. DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

B. DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonvensi /Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 12.331.000,-(dua belas juta tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari KAMIS, Tanggal 19 Januari 2023 oleh kami ALEX ADAM FAISAL, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, ARDI, S.H., M.H. dan RIYONO, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota Pengadilan Negeri Jakarta Timur,

Halaman 90 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS, Tanggal 16 Februari 2023, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi Hakim-hakim anggota tersebut di atas, dengan dibantu oleh IKA MARDIKANINGSIH, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II Tanpa dihadiri Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Kuasa Turut Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

ARDI, S.H., M.H.

ALEX ADAM FAISAL, S.H., M.H.

TTD

RIYONO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

TTD

IKA MARDIKANINGSIH, S.H.

Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. Proses	: Rp. 100.000,00
3. Panggilan	: Rp. 1.000.000,00
4. Iklan	: Rp. 9.000.000,00
5. Pemeriksaan Setempat (PS)	: Rp. 2.000.000,00
6. Redaksi	: Rp. 100.000,00
7. Materai	: Rp. 10.000,00
8. Lainnya	: Rp. 91.000,00
Jumlah	: Rp. 12.331.000, 00 (dua belas juta tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah).

Halaman 91 dari 91 halaman Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.