



**PUTUSAN**

Nomor : 271/Pdt.G/2019/PN.DPK

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

Lambertus Hugo Johannes Maria Pruest, Warga Negara Belanda, yang beralamat di Ayodhya Residence Tower, Coral Unit 07/61 Jalan MH Thamrin, Cikokol-Tangerang, sesuai dengan : Surat Ijin Tinggal Terbatas Elektronik Nomor 2C11AF0166-T yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan HAM RI Kanwil Banten tanggal 10 Januari 2019, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andar Tua Manik, SE, SH, Martha Ngada Janggo, SH, dan Jefry Khasogy, SH, Para Advokat dan Penasehat Hukum pada LAW FIRM ANDAR MANIK & PARTNERS, yang beralamat di ITC Cempaka Mas Office Tower Lantai 9 Blok 2B, Jalan Letjen Suprpto Kav. I Jakarta Pusat 10640 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 618/AM-P/SK/VIII/2019 tanggal 12 Agustus 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dengan Nomor Reg : 714/SK/Pdt/2019/PN.Dpk tertanggal 6 November 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Penggugat;

**M E L A W A N :**

Shinta Purnamawati, bertempat tinggal di Perum Pesona Khayangan Blok Ck Nomor. 31 RT.005/RW.027 Kelurahan Mekar Jaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Drs. Alfons Loemau, S.H., M.Si, M. Bus., Serfasius Serbaya Manek, S.H., M.H., CTL., Amalia Triatma, S.H., M.H, Airlangg Julio, S.H dan Yuliana Pangaribuan, S.H Para Advokat dan Pengacara pada Kantor Hukum 74 & Associates yang beralamat di Gedung Graha Toedjoeh Empat Lantai 2, Jalan Wolter Monginsidi Nomor : 15, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 43/SK/74/XI/2019 tanggal 20



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dengan Nomor Reg : 779/SK/Pdt/2019/PN.Dpk tertanggal 21 November 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah memperhatikan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 271/Pen.Pdt.G/2019/PN.Dpk tertanggal 6 November 2019 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah memperhatikan Penetapan Hakim Ketua Majelis tertanggal 6 November 2019 tentang hari persidangan terhadap perkara ini;

Telah membaca laporan hasil mediasi yang yang dibuat dan ditandatangani oleh hakim mediator tanggal 11 Desember 2019;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang ada hubungannya dengan perkara ini;

Telah membaca Surat Gugatan Penggugat ;

Telah membaca jawaban yang disampaikan oleh Tergugat, begitu pula replik dari Penggugat serta duplik dari Tergugat;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 6 November 2019, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 6 November 2019 tersebut diatas, dibawah Register Perkara Nomor 271/Pdt.G/2019/PN.Dpk, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat pernah melangsungkan pernikahan di Wilayah Hukum Belanda pada tanggal 14 Juli 2004 di Kota Uitgeest-Negara Belanda, dengan menggunakan dan tunduk pada Ketentuan Hukum Belanda, dimana perkawinan tersebut telah didaftarkan dan dicatatkan pada Kedutaan Besar Republik Indonesia di Belanda (Bukti P-1).
2. Bahwa dalam perkawinan tersebut telah dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu sebagai berikut:
  - a. Hugo Lambertus Christoper, yang lahir di Kota Beverwijk (Belanda) pada tanggal 30 September 2004.
  - b. Sebastian Lambertus Hugo Xavier, yang lahir di Kota Beverwijk (Belanda) pada tanggal 12 Maret 2008.
3. Bahwa selama perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat yang telah dilaksanakan pemberkatan perkawinannya di gereja yang telah disahkan serta tunduk berdasarkan Hukum Belanda yang telah dilangsungkan pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 14 Juli 2004, hingga terjadi Perceraian yang diputuskan di Wilayah hukum Negara Belanda di Pengadilan Haarlem pada tanggal 25 September 2012;

Bahwa pemikahan dan perceraian tersebut telah di daftarkan dan dicatatkan pada pada Kedutaan Besar Republik Indonesia di Belanda, namun tidak pernah dicatatkan pada Catatan Sipil di Wilayah Hukum Negara Indonesia, dengan demikian perkawinan tersebut dianggap tidak pernah ada”.

Sebagaimana ketentuan tersebut diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan di Indonesia yaitu sebagai berikut :

Undang-undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan pada Pasal 56 (lima puluhanam) yang berbunyi :

- (1) Perkawinan di Indonesia antara dua orang warga negara Indonesia atau seorang warga negara Indonesia dengan warga negara Asing adalah sah bilamana dilakukan menurut hukum yang berlaku di negara dimana perkawinan itu dilangsungkan dan bagi warga negara Indonesia tidak melanggar ketentuan Undang-undang ini.
- (2) Dalam waktu 1 (satu) tahun setelah suami istri itu kembali di wilayah Indonesia, surat bukti perkawinan mereka harus didaftarkan di Kantor Pencatat perkawinan tempat tinggal mereka.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan pada Pasal 37 Ayat 1 dan ayat 4 yang berbunyi :

- (1) Perkawinan Warga Negara Indonesia di luar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia wajib dicatatkan pada instansi yang berwenang di negara setempat dan dilaporkan pada Perwakilan Republik Indonesia.
- (4) Pencatatan perkawinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaporkan oleh yang bersangkutan kepada Instansi Pelaksana di tempat tinggalnya paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak yang bersangkutan kembali ke Indonesia.

SEMA 3 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada huruf B angka 2 bagian g yang berbunyi :

“Dalam hal terjadi perkawinan yang dilakukan di luar negeri yang tidak dicatatkan di kantor pencatatan perkawinan, maka perkawinan itu dianggap tidak pernah ada”.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada tanggal 25 September 2012 perkawinan sah antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan di Wilayah Hukum Belanda telah diputuskan berdasarkan Putusan Negara Belanda pada Pengadilan Haarlem sebagaimana Amar Putusan Pengadilan Haarlem yang telah diterjemahkan secara resmi (Bukti P-4)

Pengadilan :

4.1. Menentukan anak-anak di bawah umur PRUST :

- Hugo Lambertus Christoper, lahir pada tanggal 30 September 2004 di Kota Beverwijk,
- Sebastian Lambertus Hugo Xavier, lahir pada tanggal 12 Maret 2008 di Kota Beverwijk

Dipercayakan kepada suami dengan perintah untuk menyerahkan anak di bawah umur tersebut jika mereka belum berada di bawah pengasuhan suami.

- 4.2. Menentukan bahwa suami secara eksklusif berhak untuk menggunakan rumah pernikahan mereka dan properti rumah tangga yang terkandung di dalamnya bertempat di Herderin 44 di 1911 JZ Uitgeest dengan perintah bahwa istri harus meninggalkan rumah itu dan tidak diperkenankan untuk masuk lebih jauh.

4.3. Menyatakan keputusan ini dapat dilaksanakan dan dipenuhi.

4.4. Menolak Permintaan sebagai tambahan dan yang lainnya

5. Bahwa selama perkawinan berlangsung sejak tahun 2004 hingga sampai 2012 antara Penggugat dan Tergugat yang berdomisili di Negara Hukum Belanda, juga tinggal di Wilayah Hukum Negara Indonesia, yang kemudian Penggugat berencana membeli asset sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Khayangan Blok CK No. 31 RT.005/RW.027 Kelurahan Mekar Jaya, Kota Depok seluas 141 m<sup>2</sup>, namun dikarenakan Penggugat adalah merupakan Warga Negara Asing, maka Hukum Indonesia yang mengatur tentang kepemilikan tanah dan bangunan terkait Warga Negara Asing (Penggugat), maka tidak dapat dimiliki atas nama Penggugat, sehingga Penggugat dan Tergugat sepakat asset tersebut untuk atas nama tanah dan bangunan yang di beli oleh Penggugat menjadi atas nama Tergugat (Shinta Purnamawati).

Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 tahun 1960 pada Pasal 21 Ayat (1) jo. Pasal 26 Ayat (2) UUPA yang berbunyi :

“Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum”.



## Asas Nasionalitas

Adalah salah satu asas dalam UUPA, Asas Nasionalitas dalam hal ini sama dengan Asas hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah.

6. Bahwa perkawinan antara Penggugat dan Tergugat, belum pernah dicatatkan pada Catatan Sipil Negara Indonesia sebagaimana di atur dalam Undang-undang No. 1 Tahun 1974, yang menyatakan bahwa perkawinan yang dilakukan di luar negeri harus dicatatkan di Negara Republik Indonesia; bahwa terkait dengan asset yang dibeli oleh Tergugat, bahwa Tergugat telah mengetahui terlebih dahulu, bahwa seluruh biaya yang diperlukan serta biaya yang timbul dalam pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Khayangan Blok CK No. 31 RT.005/ RW.027 Kelurahan Mekar Jaya, Kota Depok adalah dari Penggugat namun diatas namakan kepada Tergugat (Shinta Purnamawati) selaku Warga Negara Indonesia (Nominee);
7. Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Khayangan Blok CK No. 31 RT.005/ RW.027 Kelurahan Mekar Jaya, Kota Depok, Penggugat membelinya dari Usman Shahab dengan SHGB No. 9681/Mekarjaya seluas 141 m2, sebesar Rp.294.250.000,- (dua ratus sembilan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 84/2005 tertanggal 26 Desember 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Yoko Vera Mokoagow, SH Notaris di Kota Depok, dengan batas-batas tanah yang ditunjukkan oleh pihak PT.Gurun Hidayah sesuai dengan Surat Ukur No. 335/Mekarjaya/1998.
8. Bahwa sejak Penggugat membeli tanah dan bangunan tersebut Penggugat telah melakukan beberapa kali renovasi yang berasal dari biaya pribadi Penggugat dan di tempati bersama Tergugat.
9. Bahwa pada tanggal 9 Maret 2006, Akta Jual Beli No. 84/2005 tertanggal 26 Desember 2005 dicatatkan di Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dan selanjutnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9681/Mekarjaya dibalik nama atas nama Tergugat menjadi Sertifikat Hak Milik No 7280/Mekarjaya atas nama Shinta Pumamawati, yang kemudian berdasarkan Berita Acara Perbaikan Nomor Hak Atas Tanah No. 159/BA/VI/2012 dirubah menjadi Sertipikat Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai No. 7280/Mekarjaya berubah menjadi Sertipikat Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai No.12807/Mekarjaya atas nama Shinta Purnamawati (Bukti P-5);





10. Bahwa selain Akta Jual Beli No. 84/2005 tertanggal 26 Desember 2005, antara Penggugat dengan Tergugat membuat Akta-Akta Perjanjian Turunan dari Akta Jual Beli terkait investasi/asset tersebut yaitu antara lain:

- 10.1 Akta Kuasa No. 4 tanggal 17 Pebruari 2006 yang dibuat di Notaris Yoko Vera Mokoagow, SH Notaris di Kota Depok yang pada pokoknya berisi tentang Kuasa Jual atas Objek Perkara dari Tergugat kepada Djatnika Sukarta dan Penggugat;
- 10.2 Power Of Attorney No. 05 tanggal 17 Pebruari 2006 yang dibuat di Notaris Yoko Vera Mokoagow, SH Notaris di Kota Depok yang pada pokoknya berisi tentang Kuasa Jual atas Objek Perkara dari Tergugat kepada Penggugat;
- 10.3 Akta Agreement No. 06 tanggal 17 Pebruari 2006 yang dibuat di Notaris Yoko Vera Mokoagow, SH Notaris di Kota Depok yang pada pokoknya berisi tentang :
  - Bahwa uang yang dipakai oleh Tergugat (Shinta Pumamawati) untuk membeli Objek Perkara adalah uang yang berasal dari Penggugat;
  - Bahwa Tergugat dengan cara apapun tidak berhak untuk menyampaikan gugatan ganti rugi kepada Penggugat atas Objek Perkara;
  - Bahwa Tergugat tidak berhak menjual ataupun mengalihkan kepada pihak lain atau pewaris dari pihak Tergugat.

Bahwa Akta-Akta Perjanjian Turunan tersebut di atas yang merupakan Akta Turunan dari Akta Jual Beli No. 84/2005 tertanggal 26 Desember 2005 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat terkait pembelian asset tersebut, telah memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia yaitu sebagai berikut :

**Pasal 1**

- (1) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu.

**Pasal 2 (huruf b)**

Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah:

b. Yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah.

## Pasal 3

(1). Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1 dibuat secara tertulis antara orang asing yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah.

(2). Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

11. Bahwa pada tanggal 2 Oktober 2014 sesuai dengan surat yang dilayangkan Willemse dan Vanpoorten kepada Kedutaan Besar Republik Indonesia, Bagian Urusan Perdata di Den Haag telah menyampaikan bukti pencatatan penetapan putusan perceraian antara Penggugat dan Tergugat; (Bukti P-6)

12. Bahwa berdasarkan Putusan Negara Belanda pada Pengadilan Haarlem menentukan bahwa kedua orang anak yang hasil dari perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat diserahkan/dipercayakan hak asuh dan pemeliharaan serta pendidikannya hingga dewasa atas kedua anak tersebut kepada Penggugat;

13. Bahwa dengan diputusnya perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Putusan Negara Belanda pada Pengadilan Haarlem tertanggal 25 September 2012, maka Penggugat memutuskan untuk menyelesaikan permasalahan terkait dengan tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Khayangan Blok CK No. 31 RT.005/ RW.027 Kelurahan Mekar Jaya, Kota Depok, namun, sejak adanya putusan cerai antara Penggugat dengan Tergugat dari Pengadilan Haarlem Negara Belanda hingga Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Depok, tanah dan bangunan tersebut hingga saat ini masih dikuasai oleh Tergugat;

14. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No : 4 Tertanggal 17 Februari tahun 2006 yang dibuat di hadapan Notaris Yoko Verra Mokoagow, Kota Depok, yaitu Kuasa Jual atas Objek Perkara, serta telah ditandatangani oleh Tergugat selaku atas nama Objek Perkara, yang pada pokoknya bahwa Tergugat telah Memberikan Kuasa Jual kepada Saudara Djatmika Sukarta dan Lambertus Hugo Johannes Maria Prust (Penggugat), hal ini membuktikan bahwa Tergugat menyadari atau mengetahui bahwa Objek Perkara tersebut adalah milik Lambertus Hugo Johannes Maria Prust (Penggugat), serta hal ini terbukti juga bahwa Penggugat (Lambertus Hugo Johannes Maria Prust ) telah mengeluarkan biaya yang timbul dalam upaya untuk menjual objek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara tersebut yaitu Penggugat telah membayar semua biaya notaris dan PBB yang tertunggak dengan Invoice Nomor : 01/YVM-INV/VI/12 tertanggal 28 Juni 2012 sebesar Rp.58.020.000,- (lima puluh delapan juta dua puluh ribu rupiah); (Bukti P-7);

15. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Jual No. 4 tertanggal 17 Februari 2006, Djatmika Sukarta selaku Kuasa Jual melakukan penjualan terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa kepada Sivi Paramitha dengan harga Rp. 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah), yang telah dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 08/2012 dan telah didaftarkan ke Badan Pertanahan Kota Depok, namun jual beli tersebut telah dibatalkan, karena Tergugat mengajukan keberatan kepada BPN yang pada pokoknya Tergugat telah mengingkari Akta Kuasa Jual No. 4 tertanggal 17 Februari 2006 dan menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah miliknya;
16. Bahwa dengan batalnya jual beli yang dilakukan oleh saudara Djatmika Sukarta selaku kuasa jual atas tanah dan bangunan tersebut dikarenakan Tergugat mengakui bahwa obyek tersebut miliknya maka Tergugat melaporkan Penggugat ke Polresta Depok dengan Laporan Polisi No. : LP/2614/K/X/2012/PMJ/Resta Depok tanggal 25 Oktober 2012 dengan dugaan tindak pidana Pencurian (sertipikat) sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 362 KUHP, atas Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Khayangan Blok CK No. 31 RT.005/ RW.027 Kelurahan Mekar Jaya, Depok, dimana TERGUGAT tidak pernah menjual atau memberikan kuasa jual kepada siapapun atas rumah tersebut; (Bukti P-8)
17. Bahwa atas laporan Tergugat dengan Laporan Polisi No. LP/2614/K/X/2012/PMJ/Resta Depok tanggal 25 Oktober 2012 telah dihentikan penyidikannya dikarenakan tidak cukup bukti sesuai dengan Surat Perintah Penghentian Penyidikan No : SPPP/801/IX/RES.1.8/Reskrim Bulan September 2018; (Bukti P-9);
18. Bahwa Penggugat telah melayangkan somasi kepada Tergugat melalui Kuasa Hukumnya yaitu Surat Somasi No. 622/AM-P/S/VIII/2019 Tanggal 30 Agustus 2019 dan No. 625/AM-P/S/IX/2019 Tanggal 16 September 2019 dengan perihal permasalahan hukum atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa yang pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut:
  - Bahwa pembelian terkait tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Pesona Khayangan Blok CK No. 31 Rt. 05/027, Kelurahan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mekarjaya Kec. Sukmajaya Kota Depok seluas 141 M2 adalah atas biaya dari Penggugat.

- Bahwa setelah terjadi perceraian antara Penggugat dengan Tergugat maka tanah dan bangunan tersebut untuk dijual Bersama sama.
- Bahwa Penggugat meminta kepada Tergugat untuk mengosongkan rumah tersebut secara kekeluargaan dan akan mendapat kompensasi dari Penggugat (Bukti P-10).

19. Bahwa atas Surat Somasi Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, Tergugat juga telah membalas Surat Somasi melalui Kuasa Hukum Tergugat No. 257/GAS/IX/2019 tanggal 20 September 2019 yang pada pokoknya mengakui secara terang benderang bahwa perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan di Wilayah Hukum Negara Belanda belum pernah dicatatkan pada Catatan Sipil Wilayah Hukum Negara Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 1 tahun 1974 Tentang Perkawinan, sehingga perkawinan tersebut dianggap tidak pernah ada/terjadi (perkawinan dimaksud) (Bukti P-11).

20. Bahwa dengan adanya kesepakatan antara Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat terkait sah atau tidaknya suatu perkawinan bagi orang yang melaksanakan perkawinan diluar negeri, wajib mencatatkan perkawinannya pada Catatan Sipil Negara Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974, maka Tergugat secara terang benderang mengetahui Kedudukan Hukum yang menjadi obyek perkara dalam gugatan ini dan seharusnya Tergugat menyerahkan tanah dan bangunan secara sukarela kepada Penggugat selaku pemilik sah nya.

21. Bahwa sebagaimana dimaksud pada point 20 dalam gugatan ini, hingga gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Depok, Tergugat belum mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat hal demikian adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

22. Bahwa tindakan Tergugat yang mengakui Objek Perkara sebagai miliknya sendiri dan serta tidak mengakui bahwa sumber dana perolehan Objek perkara tersebut adalah dari Penggugat, serta tidak mengakui adanya akta-akta /perjanjian lain antara Penggugat dan Tergugat yaitu: Akta Kuasa No. 4 tanggal 17 Pebruari 2006, Power Of Attorney No. 05 tanggal 17 Pebruari 2006 dan Akta Agreement No. 06 tanggal 17 Pebruari 2006 yang dibuat di Notaris Yoko Vera Mokoagow, SH Notaris di Kota Depok yang dalam hal ini merupakan Perjanjian/Akta-akta Turunan terkait Akta Jual Beli No. 84 tahun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2005 tertanggal 26 Desember 2005 adalah tindakan Perbuatan Melawan Hukum;

23. Bahwa Akta Jual Beli No. 84 tahun 2005 tertanggal 26 Desember 2005, pada halaman 4 alinea ke 3 menyatakan bahwa "Jual beli ini meliputi pula : Bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya beserta turutan-turutannya yang menurut sifat maksud dan tujuannya serta ketentuan dipandang sebagai "benda Tetap"; Dengan demikian akta turunan dari Akta Jual Beli No. 84 tahun 2005, yaitu antara lain Akta Kuasa No. 4 tanggal 17 Februari 2006, Power Of Attorney No. 05 tanggal 17 Februari 2006, dan Akta Agreement No. 06 tanggal 17 Februari 2006 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mengikat, Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang berbunyi : "Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- suatu hal tertentu
- suatu sebab yang halal

Sehingga kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah merupakan undang-undang bagi Para Pihak yang membuatnya.

24. Bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa parapihak dalam membuat suatu perjanjian dibebaskan untuk menentukan isi dari perjanjian yang akan dibuatnya, selama hal tersebut tidak melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut dikenal sebagai Asas Kebebasan Berkontrak. Dalam KUH Perdata, asas kebebasan berkontrak tersebut terdapat dalam ketentuan pasal 1338 KUH Perdata, yang berbunyi :

- Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

25. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk membeli asset yaitu berupa tanah dan bangunan/ objek perkara a quo, yang dituangkan dalam Akta Kuasa No. 4 tanggal 17 Februari 2006, Power Of Attorney No. 05 tanggal 17 Februari 2006, dan Akta Agreement No. 06 tanggal 17 Februari 2006 yang dibuat di Notaris Yoko Vera Mokoagow, SH Notaris di Kota Depok, sehingga berdasarkan Asas Konsensual, maka



perjanjian dianggap sudah terbentuk karena adanya Perjumpaan Kehendak (Consensus) dari pihak-pihak atau dengan kata lain saat terjadinya kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian adalah merupakan saat terjadinya perjanjian. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui konsensus belaka.

Bahwa hal ini sesuai dengan pendapat R. Subekti, dalam bukunya "Aspek-Aspek hukum Perikatan Nasional", Penerbit Alumni, Bandung Cetakan tahun 1986, halaman 5, yang menyatakan : "pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan", sedangkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya". Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, dan bahwa perjanjian sudah lahir pada saat atau detik tercapainya consensus".

26. Bahwa tindakan Tergugat yang tidak mengakui adanya Akta Kuasa No. 4 tanggal 17 Pebruari 2006, Power Of Attorney No. 05 tanggal 17 Pebruari 2006 dan Akta Agreement No. 06 tanggal 17 Pebruari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Yoko Vera Mokoagow, SH Notaris di Kota Depok yang merupakan Akta-Akta Turun dari Akta Jual Beli No. 84 tahun 2005 tertanggal 26 desember 2005 yang dibuat antara Tuan Usman Shahab (Penjual) dengan Nyonya Shinta Pumamawati (Pembeli) (Tergugat), dengandemikian Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
27. Bahwa adapun perbuatan Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut : "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";
28. Bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 KUHPerdata sebagaimana diuraikan di atas yaitu sebagai berikut :
- a. Adanya Perbuatan Melawan Hukum
- Dalam perkara a quo, Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) oleh karena Tergugat mengakui bahwa



rumah tersebut adalah miliknya, sedangkan Tergugat tidak mengakui bahwa sumber dana pembelian Objek Perkara adalah seluruhnya berasal dari Penggugat, sebagaimana tertulis dalam Akta Agreement No. 06 tertanggal 17 Februari tahun 2006, sedangkan Penggugat telah mengeluarkan dana sebesar Rp. 294.250.000,- (dua ratus sembilan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

**b. Adanya Kesalahan**

Dalam perkara a quo, Tergugat telah melakukan kesalahan yaitu menyatakan Bahwa Tergugat tidak pernah membuat dan menandatangani perjanjian apapun terkait objek perkara ini.

**c. Adanya kerugian yang ditimbulkan**

Dalam perkara a quo, terlihat jelas bahwa akibat perbuatan Tergugat yang menguasai Objek Perkara mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian karena Penggugat tidak dapat memiliki, menikmati hasil dari pembelian Objek Perkara tersebut.

**d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian**

Perbuatan Tergugat secara nyata telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat seharusnya sudah dapat menjual Objek Perkara, namun Jual beli tersebut batal dikarenakan Tergugat tidak bersedia menjual objek perkara dikarenakan merasa objek perkara tersebut adalah miliknya yang seharusnya Penggugat sudah dapat menikmati hasil Investasi dari Objek Perkara sebesar Rp. 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah).

29. Bahwa berdasarkan yang diuraikan di atas maka unsur-unsur Operbuatan melawan hukum, terbukti dengan jelas bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad);

30. Bahwa akibat Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sebagaimana dikemukakan diatas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang dapat di perhitungkan secara imateriil maupun materiil;

31. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian baik Materiil maupun Immateriil terhadap Penggugat dengan perincian sebagai berikut :

**I Kerugian Materiil :**

- a. Hasil Penjualan Objek Perkara sebesar Rp. 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah )
- b. Biaya pengurusan jual beli Objek Perkara Rp. 58.020.000,- (lima puluh delapan juta dua puluh ribu rupiah)



Sehingga Total Kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp.530.020.000,- (lima ratus tiga puluh juta dua puluh ribu rupiah).

**II Kerugian Immateriil**

Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat, yang nyata-nyata telah menimbulkan Kerugian Immateriil berupa terganggunya aktivitas dan pekerjaan sehari-hari serta terganggunya ketenangan dan kenyamanan hidup Penggugat yang sejatinya tidak dapat dinilai dengan materi/uang, akan tetapi agar gugatan ini tidak ilusioner maka sangatlah beralasan agar Tergugat untuk mengganti kerugian Immateriil Penggugat tersebut dengan sejumlah uang sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah).

Dengan Demikian Total Kerugian Materiil dan Immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp.1.530.020.000,- (Satu Miliar lima ratus tiga puluh juta dua puluh ribu rupiah).

32. Bahwa untuk menjamin agar putusan dalam perkara ini dapat segera dijalankan, maka Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap harinya, apabila Tergugat melakukan kelalaian dan keterlambatan dalam memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan.

33. Bahwa mengingat Gugatan Penggugat ini cukup beralasan dan dikaitkan pula oleh alat-alat bukti yang sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum berupa vaset, banding, atau kasasi dari Tergugat (Uitvoerbaar bijvoorraad).

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum diatas Penggugat, mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa, mengadili, serta memutus perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum.
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan serta menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Khayangan Blok CK No. 31 RT.005/ RW.027 Kelurahan Mekar Jaya, Kota Depok seluas 141 m2 dengan Sertipikat Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai No.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12807/Mekarjaya atas nama Shinta Pumamawati kepada Penggugat selaku Pemilik sah.

4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil dan Immateriil sebesar Rp.1.530.020.000,- (Satu Miliar lima ratus tiga puluh juta dua puluh ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
  - Materiil Rp.530.020.000,- (lima ratus tiga puluh juta dua puluh ribu rupiah)
  - Immateriil Rp.1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah).
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) setiapharinya apabila melakukan kelalaian dan keterlambatan dalam memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan pelaksanaan isi putusan;
6. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan Negeri Depok;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU ;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat hadir kuasanya dalam persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat telah hadir maka untuk memenuhi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, Hakim Ketua Majelis atas dasar persetujuan kedua belah pihak telah menunjuk Hakim Mediator dari kalangan Hakim Pengadilan Negeri Depok, yaitu : Yulinda Tri Murti Asih Muryati, SH.MH berdasarkan Penetapan Nomor : 271/Pdt.G/2019/PN.Dpk tanggal 03 Desember 2019;

Menimbang, bahwa setelah mediasi dilakukan oleh para pihak maka berdasarkan Hasil Laporan Pelaksanaan Mediasi dari Mediator tertanggal 11 Desember 2019, diketahui bahwa proses mediasi telah gagal karena kedua belah pihak tidak tercapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan jalan perdamaian dan menyerahkan pemeriksaan perkara selanjutnya kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi telah gagal untuk mendamaikan kedua belah pihak maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 7 Januari 2020, yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

I. Eksepsi

A. Gugatan Penggugat Mengandung Error In Persona Dalam Terjadi Kekurangan Pihak Dalam Perkara A Quo (Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata (Cetakan ke-15:2015) pada Halaman 439, menyatakan sebagai berikut:

“c) Exeption plurium litis consortium

Alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijelaskan sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Sebagai contoh, Putusan MA No. 621 K/Sip/1975. Ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasi tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium.”

2. Bahwa dalam Gugatan Penggugat tersebut telah menyebutkan beberapa pihak terkait atas sengketa objek perkara Gugatan a quo yang sepatutnya ditarik menjadi pihak dalam Gugatan perkara a quo, namun tidak ditarik oleh Penggugat sebagaimana dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut:

Halaman 4 angka 7:

“Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Khayangan Blok CK No. 31 RT.005/ RW.027 Kelurahan Mekar Jaya, Kota Depok (“Objek Perkara”), PENGUGAT membelinya dari Usman Shahab dengan SHGB No. 9681/Mekarjaya seluas 141m<sup>2</sup>, sebesar Rp. 294.250.000,- (dua ratus sembilan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No.84/2005 tertanggal 26 Desember 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Yoko Vera Mongkoagow, S.H. Notaris di Kota Depok, dengan batas-batas tanah yang ditunjukkan oleh pihak PT. Gurun Hidayah sesuai dengan Surat Ukur No. 3354/Mekarjaya/1998.”



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Usman Shahab selaku pihak Penjual atas tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Khayangan Blok CK No. 31 RT.005/ RW.027 Kelurahan Mekar Jaya, Kota Depok dan Notaris Yoko Vera Mongkoagow, S.H. selaku pejabat umum yang membuat Akta Jual Beli No. 84/2005 tertanggal 26 Desember 2005 atas tanah tersebut sebagaimana didalilkan Penggugat sudah sepatutnya ditarik sebagai tergugat dalam perkara a quo, sudah sepatutnya ditarik oleh Penggugat sebagai tergugat dalam perkara a quo untuk dapat menerangkan dengan sebenar-benarnya siapakah pemilik sah dari tanah dan bangunan tersebut;

Halaman 4-5 angka 9:

"Bahwa pada tanggal 9 Maret 2006, Akta Jual Beli No.84/2005 tertanggal 26 Desember 2005 dicatatkan di Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dan selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 9681/Mekarjaya dibalik nama atas nama Tergugat menjadi Sertipikat Hak Milik No. 7280/Mekarjaya atas nama Shinta Pumamawati, yang kemudian berdasarkan Berita Acara Perbaikan Nomor Hak Atas Tanah No. 159/BA/VI/2012 dirubah menjadi Sertipikat Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai No.7280/Mekarjaya berubah menjadi Sertipikat Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai No. 12807/Mekarjaya atas nama Shinta Purnamawati."

Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok yang didalilkan Penggugat selaku Pejabat yang telah melakukan balik nama menjadi atas nama Tergugat terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Khayangan Blok CK No. 31 RT.005/ RW.027 Kelurahan Mekar Jaya, Kota Depok sudah sudah sepatutnya ditarik oleh Penggugat sebagai tergugat dalam perkara a quo untuk dapat menerangkan dengan sebenar-benarnya siapakah pemilik sah dari tanah serta bangunan tersebut.

Halaman 5 angka 10:

"Bahwa selain Akta Jual Beli No. 84/2005 tertanggal 26 Desember 2005, antara Penggugat dengan Tergugat membuat AKTA-AKTA PERJANJIAN TURUNAN dari Akta Jual Beli terkait investasi/asset tersebut antara lain:

Halaman 16 Putusan Nomor 271/Pdt.G/2019/PN.Dpk

### 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)



- 10.1. Akta Kuasa No. 4 tanggal 17 Februari 2006 yang dibuat di Notaris Yoko Vera Mokoagow, S.H. Notaris di Kota Depok yang pada pokoknya berisi tentang Kuasa Jual atas Objek Perkara dari Tergugat kepada Penggugat;
- 10.2. Power of Attorney No. 05 tanggal 17 Februari 2006 yang dibuat di Notaris Yoko Vera Mokoagow, S.H. Notaris di Kota Depok yang pada pokoknya berisi tentang Kuasa Jual atas Objek Perkara dari Tergugat kepada Penggugat;
- 10.3. Akta Agreement No. 06 tanggal 17 Februari 2006 yang dibuat Notaris Yoko Vera Mokoagow, S.H. Notaris di Kota Depok yang pada pokoknya berisi tentang:
- Bahwa uang yang dipakai oleh Tergugat (Shinta Pumamawati) untuk membeli Objek Perkara adalah uang yang berasal dari Penggugat.
  - Bahwa Tergugat dengan cara apapun tidak berhak untuk menyampaikan gugatan ganti kerugian kepada Penggugat atas Objek Perkara
  - Bahwa Tergugat tidak berhak menjual ataupun mengalihkan kepada pihak lain atau pewaris dari pihak Tergugat."

Bahwa Notaris Yoko\_Vera Mokoagow, S.H. Notaris di Kota Depok yang sebelumnya juga telah dijelaskan merupakan pejabat umum yang membuat Akta Jual Beli No. 84/2005 tertanggal 26 Desember 2005 atas objek perkara a quo, selain itu juga membuat sebagai pejabat umum yang membuat Akta Kuasa No. 4 tanggal 17 Februari 2006, Power of Attorney No. 05 tanggal 17 Februari 2006 dan Akta Agreement No. 06 tanggal 17 Februari 2006 yang didalilkan Penggugat tersebut, sudah sepatutnya ditarik oleh Penggugat sebagai tergugat dalam perkara a quo untuk dapat menerangkan dengan sebenar-benarnya mengenai kebenaran Akta Kuasa No. 4 tanggal 17 Februari 2006, Power of Attorney No. 05 tanggal 17 Februari 2006 dan Akta Agreement No. 06 tanggal 17 Februari 2006 apakah benar dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat atau hanya dibuat oleh Penggugat secara sepihak.



Bahwa perlunya diikutsertakan Turut Tergugat dalam gugatan menurut Pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1642 K/Pdt/2005 adalah karena “dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.”

3. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak menarik seluruh pihak yang terlibat dengan lengkap yaitu Usman Shahab, Notaris Yoko Vera Mongkoagow, S.H. Notaris di Kota Depok dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok padahal Penggugat telah menerangkan peran atau keterlibatan pihak-pihak tersebut dalam Gugatannya maka sebagaimana dijelaskan M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya tersebut di atas Gugatan yang tidak menarik pihak secara lengkap adalah Gugatan yang mengandung cacat plurium litis consortium, maka Gugatan tersebut merupakan Gugatan yang tidak dapat di terima (niet onvankelijke verklaard).

B.Gugatan penggugat merupakan gugatan dengan formulasi gugatan yang tidak jelas (obscuur liebel).

1. Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata (Cetakan ke-15:2015) pada Halaman 448, menyatakan sebagai berikut:

“4) Exeptio Obscuur Liebel

Yang dimaksud dengan Obscuur Liebel, surat gugatan tidak terang atau gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijke).”

2. Bahwa setelah Tergugat membaca dan mempelajari Gugatan Penggugat perkara a quo terdapat dalil-dalil yang tidak jelas menyebabkan ketidakjelasan petitum dan posita dan menimbulkan kontradiksi antara petitum dan posita dalam Gugatan Perkara a quo sehingga Gugatan Penggugat tersebut merupakan Gugatan yang tidak jelas (Obscuur Liebel).
3. Bahwa adapun dalil yang tidak jelas (Obscuur Liebel) tersebut dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut:





a) Bahwa yang menjadi dasar dalil Gugatan Penggugat dalam perkara a quo didasari dengan dasar sudah secara terang dan jelas dilarang oleh Undang-Undang.

b) Bahwa dalam Gugatan Penggugat pada halaman 4 angka 6 yang mendalilkan sebagai berikut:

“Bahwa perkawinan antara PENGUGAT dan TERGUGAT, belum pernah dicatatkan pada Catatan Sipil Negara Indonesia sebagaimana di atur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 1974, yang menyatakan bahwa perkawinan yang dilakukan diluar negeri harus dicatatkan di Negara Republik Indonesia; bahwa terkait dengan asset yang dibeli Tergugat, bahwa Tergugat telah mengetahui terlebih dahulu, bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Khayangan Blok CK No. 31 RT 005/RW.027 Kelurahan Mekar Jaya, Kota Depok adalah dari PENGUGAT namun DIATAS NAMAKAN Kepada TERGUGAT (SHinta Pumamawati) selaku Warga Negara Indonesia (NOMINEE).”

Bahwa ketentuan mengenai Nominee terhadap pengalihan hak milik atas tanah sudah secara terang dan jelas dilarang oleh Undang-Undang sebagaimana:

Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”) sebagai berikut:

(1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.

Pasal 21 ayat (1) UUPA sebagai berikut:

(1) Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik.

Pasal-pasal tersebut telah secara tegas dan jelas menyebutkan bahwa hanya WNI yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, serta dengan jelas mengatur bahwa hanya WNI yang dapat mempunyai hak milik.

Mengenai Nominee terhadap pengalihan hak milik atas tanah dipertegas kembali oleh Pasal 26 ayat (2) UUPA mengatur sebagai berikut:

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung



memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”

Bahwa berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata mengatur sebagai berikut:

“Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Maka apabila perjanjian yang dibuat secara Nominee, akan menja di “Nota Kosong” karena semuanya dibuat berdasarkan kepura-puran semata Maria SW. Sumardjono (dalam bukunya Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, 2006, Jakarta, halaman 16) menjelaskan bahwa “Perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian lain terkait dengan penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing menunjukkan bahwa secara tidak langsung melalui perjanjian notariil, telah terjadi Penyelundupan Hukum.”

Bahwa berkaitan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dijelaskan sebagai berikut:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Bahwa ayat (4) pasal tersebut merupakan Suatu Syarat Objektif, yang mana apabila dilanggar maka perjanjian akan batal demi hukum. Adapun suatu sebab yang halal tersebut adalah hal yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Jika kita lihat dalam kasus ini, Akta Agreement No. 06 tanggal 17 Pebruari



2006 yang dibuat Notaris Yoko Vera Mokoagow, S.H. Notaris di Kota Depok tersebut jelas melanggar syarat sahnya perjanjian, dimana hal itu telah ada suatu sebab yang tidak halal, maka sudah seharusnya Akta tersebut dianggap Batal Demi Hukum (Null and Void);

Bahwa atas dalil Penggugat yang menyatakan dasar kepemilikan Objek Perkara adalah atas dasar Nominee sudah secara terang dan jelas adalah perbuatan yang telah dilarang dan/atau tidak dapat dilaksanakan di Indonesia sehingga menyebabkan tidak

jelasan dasar hukum dalil Gugatan perkara a quo;

c) Selain itu, dalam Gugatan perkara a quo Penggugat juga tidak dapat menjelaskan dengan terang, jelas dan tegas terkait perbuatan Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang dijelaskan oleh Penggugat dalam Gugatan perkara a quo adalah perbuatan penggugat yang telah melakukan Wanprestasi, sedangkan Gugatan yang diajukan adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

d) Bahwa untuk dapat memperjelas maksud daripada Tergugat, terlebih dahulu Tergugat jelaskan terkait perbedaan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dijelaskan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata (Cetakan ke-15:2015) pada Halaman 454, menjelaskan sebagai berikut:

“(1) Ditinjau dari segi sumber hukum

Wanprestasi menurut Pasal 1234 KUH Perdata timbul dari persetujuan (agreement) yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata:

- Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang di gariskan Pasal 1320 KUH Perdata;
- Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau promise must be kept;
- Dengan demikian, wanprestasi terjadi apabila:
  - a) Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali; atau
  - b) Tidak memenuhi prestasi tepat waktu; atau



- c) Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak

Selanjutnya perbuatan melawan hukum (PMH) menurut Pasal 1365 KUH Perdata, lahir akibat perbuatan orang:

- Yang merupakan perbuatan melawan hukum atau onrechtmatig (unlawful):
  - a) Bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau *factum delictum*, atau
  - b) Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*)
  - c) Atau dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata.
- Dalam perbuatan bertindih secara berbarengan maka pelakunya sekaligus dapat dituntut:
  - a) Hukuman pidana, atas pertanggungjawaban pidana (*crime liability*), atau
  - b) Pertanggungjawaban perdata (*civil liability*)”
- e) Bahwa lebih tegas dijelaskan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata (Cetakan ke-15:2015) pada Halaman 455-456, menjelaskan sebagai berikut:

“..... dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:

  - Tidak dibenarkan mencampurkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;
  - Dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika terjadi in konkreto secara realistik adalah wanprestasi;
  - Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedangkan peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah PMH;
  - Akan tetapi, dimungkinkan menggabungkan atau mengkumulasikan keduanya dalam satu gugatan, dengan syarat harus tegas pemisahannya.”
- f) Bahwa dalam Gugatan perkara a quo pada halaman 5 angka 10 Gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

“Bahwa selain Akta Jual Beli No. 84/2005 tertanggal 26 Desember 2005, antara Penggugat dengan Tergugat membuat AKTA-AKTA PERJANJIAN TURUNAN dari Akta Jual Beli terkait investasi/asset tersebut antara lain:



10.1. Akta Kuasa No. 4 tanggal 17 Pebruari 2006 yang dibuat di Notaris Yoko Vera Mokoagow, S.H. Notaris di Kota Depok yang pada pokoknya berisi tentang Kuasa Jual atas Objek Perkara dari Tergugat kepada Penggugat;

10.2. Power of Attorney No. 05 tanggal 17 Pebruari 2006 yang dibuat di Notaris Yoko Vera Mokoagow, S.H. Notaris di Kota Depok yang pada pokoknya berisi tentang Kuasa Jual atas Objek Perkara dari Tergugat kepada Penggugat;

10.3. Akta Agreement No. 06 tanggal 17 Pebruari 2006 yang dibuat Notaris Yoko Vera Mokoagow, S.H. Notaris di Kota Depok yang pada pokoknya berisi tentang:

- Bahwa uang yang dipakai oleh Tergugat (Shinta Pumamawati) untuk membeli Objek Perkara adalah uang yang berasal dari Penggugat.
- Bahwa Tergugat dengan cara apapun tidak berhak untuk menyampaikan gugatan ganti kerugian kepada Penggugat atas Objek Perkara
- Bahwa Tergugat tidak berhak menjual ataupun mengalihkan kepada pihak lain atau pewaris dari pihak Tergugat.”

Bahwa Akta-Akta Perjanjian Turunan tersebut di atas yang merupakan Akta Turunan dari Akta Jual Beli No. 84/2005 tertanggal 26 Desember 2005 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat terkait pembelian asset tersebut, telah memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan DI Indonesia yaitu sebagai berikut:

**Pasal 1**

- (1) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu.

**Pasal 2 (huruf b)**





Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah:

1. Rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah:
- b. Yang dikuasi berdasarkan Perjanjian dengan pemegang hak atas tanah.

**Pasal 3**

- (1) Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1 dibuat secara tertulis antara orang asing yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah."

Bahwa dari pernyataan Penggugat dalam Gugatannya tersebut dapat disimpulkan bahwa Penggugat mendalilkan Akta-akta tersebut di atas yang termasuk dalam perjanjian adalah dasar kepemilikan Penggugat atas Objek Perkara a quo dan Tergugat telah lalai dalam menjalankan Perjanjian-Perjanjian tersebut sehingga Penggugat menuntut haknya untuk dipenuhinya Akta Kuasa No. 4 tanggal 17 Pebruari 2006, Power of Attorney No. 05 tanggal 17 Pebruari 2006 dan Akta Agreement No.06 tanggal 17 Pebruari 2006 dibuat Notaris Yoko Vera Mokoagow, S.H. Notaris di Kota Depok.

- g) Bahwa kemudian lebih lanjut ditegaskan dalam Gugatan Penggugat yaitu sebagai berikut sebagai berikut:

- Halaman 9

angka 24:

"Bahwa tergugat telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM atas Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa para pihak dalam membuat suatu Perjanjian dibebaskan untuk menentukan isi dari perjanjian yang akan dibuatnya, selama hal tersebut dikenal sebagai Asas Kebebasan Berkontrak....."

- Halaman 10

angka 26:



“Bahwa tindakan Tergugat yang tidak mengakui adanya Akta Kuasa No. 4 tanggal 17 Februari 2006, Power of Attorney No. 05 tanggal 17 Februari 2006 dan Akta Agreement No. 06 tanggal 17 Februari 2006 yang dibuat di hadapan Noatris Yoko Vera Mokoagow, S.H. Notaris di Kota Depok yang merupakan Akta-Akta Turunan dari Akta Jual Beli No. 84 tahun 2005 tertanggal 26 Desember 2005 yang dibuat antara Tuan Usman Shahab (Penjual) dengan Nyonya Shinta Purnamawati (Pembeli (Tergugat), dengan demikian Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum”

Bahwa menurut hemat Tergugat tidak ada hubungannya antara tidak menjalankan perjanjian dan/atau tidak mengakui adanya perjanjian dengan Perbuatan Melawan hukum, yang sebagaimana juga di jelaskan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata tersebut di atas terkait dengan “perbuatan yang tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali; atau tidak memenuhi prestasi tepat waktu; atau tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak adalah merupakan perbuatan wanprestasi” sehingga penjelasan perbuatan Tergugat yang dijelaskan oleh Penggugat dalam Gugatan perkara a quo sama sekali menjelaskan dan tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana juga ditegaskan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata tersebut di atas yang menjelaskan “dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika terjadi in konkreto secara realistis adalah wanprestasi” oleh karenanya telah secara terang dan jelas Gugatan Penggugat tersebut adalah Gugatan yang tidak jelas formulasi gugatannya (Obscuur Liebel);

- h) Bahwa Gugatan perkara a quo tidak hanya tidak jelas mengenai formulasi gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Wanprestasi, dalam Gugatan Penggugat juga mendalilkan seakan- akan Objek Perkara Gugatan a quo adalah merupakan harta Gono Gini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

i) Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Gugatan a quo Objek Perkara Gugatan a quo adalah objek yang dibeli oleh karena adanya perkawinan antara Tergugat dengan Penggugat dan dibeli dalam masa Perkawinan, sebagaimana dalil Penggugat dalam Gugatan perkara a quo sebagai berikut:

- Halaman 3-4 angka 5

“Bahwa selama perkawinan berlangsung sejak tahun 2004 hingga sampai 2012 antara Penggugat dan Tergugat yang berdomisili di Negara Belanda, juga tinggal di Wilayah Hukum Negara Indonesia, yang kemudian Penggugat berencana membeli asset sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Khayangan Blok CK No. 31 RT 005/RW 027 Kelurahan Mekar Jaya, Kota Depok seluas 141 m<sup>2</sup>, namun dikarenakan Penggugat adalah merupakan Warga Negara Asing, maka Hukum Indonesia yang mengatur tentang kepemilikan tanah dan bangunan terkait Warga Negara Asing (Penggugat), maka dapat dimiliki atas nama Penggugat, sehingga Penggugat dan Tergugat sepakat asset tersebut atas nama tanah dan bangunan yang di beli oleh Penggugat menjadi atas nama Tergugat (Shinta Purnamawati).”

- Halaman 6 angka 13:

“Bahwa dengan diputusnya perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Putusan Negara Belanda pada Pengadilan Haarlem tertanggal 25 September 2012, maka Penggugat memutuskan untuk menyelesaikan Permasalahan terkait tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Khayangan Blok CK No. 31 RT 005/RW 027 Kelurahan Mekar Jaya, kota Depok, namun, sejak diputusnya putusan cerai antara Penggugat dengan Tergugat dari Pengadilan Haarlem Negara Belanda hingga Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Depok, tanah dan bangunan tersebut hingga saat ini masih dikuasai oleh Tergugat.”

j) Bahwa dari dalil Penggugat dalam Gugatannya tersebut menjelaskan bahwa harta benda sebagaimana Objek Perkara adalah harta benda yang dibeli oleh karena adanya

Halaman 26 Putusan Nomor 271/Pdt.G/2019/PN.Dpk



perkawinan dan dibeli pada waktu masa perkawinan dengan demikian dapat disimpulkan maksud yang ingin Penggugat sampaikan terkait Objek Perkara Gugatan a quo adalah Objek Perkara tersebut termasuk dalam harta bersama Tergugat dengan Penggugat (harta gono gini), sedangkan dalam Gugatan Penggugat disebutkan Gugatan tersebut adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas sudah terang dan jelas Gugatan perkara a quo adalah Gugatan tidak terang, tidak jelas dan juga tidak tegas, dimana Gugatan perkara a quo didasari oleh perbuatan Penggugat yang telah secara terang dan jelas dilarang oleh Undang-Undang, Penggugat juga tidak dapat menjelaskan dengan terang dan jelas terkait perbuatan Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dalil-dalil yang dijelaskan oleh Penggugat dalam Gugatan perkara a quo menimbulkan multitafsir apakah yang dimaksud adalah Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Wanprestasi, selain itu Objek Perkara dalam Gugatan a quo juga tidak jelas apakah yang dimaksud Objek Perkara tersebut merupakan harta gono gini atau asset.

Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tersebut tidak menarik seluruh pihak yang terlibat guna membuat Gugatan menjadi terang dan jelas dan Gugatan Penggugat tersebut juga tidak menjelaskan dengan terang, jelas dan tegas mengenai isi dan formulasi Gugatan oleh karenanya Gugatan tersebut adalah merupakan Gugatan yang tidak jelas atau Obscuur Liebel sehingga terhadap Gugatan perkara a quo patut untuk dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

## II. POKOK PERKARA

1. Bahwa sebelum Tergugat menyampaikan Jawaban Tergugat atas Gugatan perkara a quo mohon untuk Eksepsi Tergugat tersebut di atas untuk dapat dinggap satu kesatuan dengan Jawaban Tergugat dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam Gugatan perkara a quo kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam Jawaban Tergugat berikut ini;
3. Bahwa benar Tergugat dan Penggugat pernah melangsungkan Pernikahan pada tanggal 14 Juli 2004, sebagaimana Uittreksel Uit Een Huwelijksakte No.300029 tanggal 14 Juli 2004 di Uitgeest Belanda;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa atas Pemikahan Tergugat dengan Penggugat telah dikaruniai dua orang putera yaitu:
  - a. Hugo Lambertus Christoper, yang lahir di Kota Beverwijk pada tanggal 30 September 2004; dan
  - b. Sebastian Lambertus Hugo Xavier, yang lahir di Kota Beverwijk pada tanggal 12 Maret 2008.
5. Bahwa kemudian pada tanggal 25 September 2012 atas Pernikahan Tergugat dengan Penggugat telah putus dengan Perceraian sebagaimana Cort North- Holland Decision, Case number / order number : C/15/197081/FA RK 12-3572 and C/15/210772/FA RK 14-328 tanggal 25 September 2012;
6. Bahwa atas perkawinan Tergugat dan Penggugat di Belanda tersebut, Tergugat dan Penggugat tidak pernah melakukan Pendaftaran Perkawinan di Indonesia;
7. Bahwa dalam Pasal 57 Undang-Undang No 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan ("UU Perkawinan") mengatur sebagai berikut:

"(1) Perkawinan di Indonesia antara dua orang warganegara Indonesia atau seorang warganegara Indonesia dengan warga negara Asing adalah sah bilamana dilakukan menurut hukum yang berlaku di negara dimana perkawinan itu dilangsungkan dan bagi warganegara Indonesia tidak melanggar ketentuan Undang-undang ini.

(2) Dalam waktu 1 (satu) tahun setelah suami istri itu kembali di wilayah Indonesia, surat bukti perkawinan mereka harus didaftarkan di Kantor Pencatat perkawinan tempat tinggal mereka."
8. Bahwa kemudian Sema No. 03/BUA.6/HS/SP/XII/2015 tentang Pemberlakukan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Huruf B angka 2 bagian g ("SE No. 03/BUA.6/HS/SP/XII/2015") menyatakan sebagai berikut:

"Dalam hal terjadi perkawinan yang dilakukan di luar negeri yang tidak di catatkan di kantor pencatatan perkawinan di Indonesia, maka perkawinan itu dianggap tidak pernah ada."
9. Bahwa pada masa awal pernikahan Tergugat dengan Penggugat berjalan dengan harmonis dan penuh kasih saksing selayaknya pernikahan pada umumnya;
10. Bahwa kemudian oleh karena Tergugat dan Penggugat hidup Bahagia pada masa itu, kemudian muncul keinginan Tergugat untuk membahagiakan keluarga Tergugat dengan membelikan tempat tinggal

Halaman 28 Putusan Nomor 271/Pdt.G/2019/PN.Dpk





untuk orang tua Tergugat dikarenakan keluarga Tergugat masih tinggal di rumah yang disewakan oleh keluarga Tergugat;

11. Bahwa kemudian niat Tergugat tersebut disampaikan Tergugat kepada Penggugat selaku suami yang bertanggungjawab penuh atas kebutuhan keluarganya termasuk dan tidak terbatas pada Istrinya, yang pada akhirnya Penggugat selaku suami tergugat pada masa itu mendukung dan membantu Tergugat untuk membeli rumah untuk keluarga Tergugat agar keluarga Tergugat tidak perlu membayar uang sewa untuk tempat tinggal keluarga Tergugat;
12. Bahwa dengan dukungan dari Penggugat kemudian Tergugat membeli tanah dan bangunan seluas 141 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat dari Tn. Usman Shahab dengan harga Rp 294.250.000,- (dua ratus sembilan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), sebagaimana Akta Jual Beli No. 84/2005 yang dibuat oleh Tn. Usman Shahab selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yoko Verra Mokoagow, S.H., Notaris di Kota Depok tertanggal 26 Desember 2005;
13. Bahwa kemudian setelah Tergugat membeli tanah dan bangunan tersebut, kemudian Tergugat segera melakukan peningkatan hak dari Hak guna Bangunan menjadi Hak Milik sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.12807 yang kemudian atas Sertipikat tersebut disimpan di tempat tinggal bersama Tergugat, sedangkan Penggugat beserta anak-anak Tergugat dan Penggugat di Belanda;
14. Bahwa sejak tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Tergugat walaupun masih dalam masa Perkawinan Tergugat dan Penggugat, Penggugat tidak pernah menempati tanah dan bangunan yang dibeli oleh Tergugat tersebut dikarenakan memang tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Tergugat untuk tempat tinggal Keluarga Tergugat;
15. Bahwa selama Pernikahan Tergugat dan Penggugat, jika Tergugat dan Penggugat maupun dengan anak-anak Tergugat dengan Penggugat sedang berada di Indonesia, Tergugat dan Penggugat serta anak-anak Tergugat dengan Penggugat tinggal di Hotel Grand Hyatt yang disewa oleh Penggugat dan bukan di tanah dan bangunan yang dibeli Tergugat tersebut karena, tanah dan bangunan tersebut memang Tergugat beli untuk orang tua Tergugat bukan untuk asset Penggugat sebagaimana Penggugat dalilkan dalam Gugatan perkara a quo,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa selain itu, sejak Tergugat membeli tanah dan bangunan tersebut di atas Tergugat telah secara rutin membayar biaya-biaya yang timbul atas kepemilikan dan pemeliharaan rumah dan bangunan tersebut di atas, yang dapat Tergugat uraikan sebagai berikut:

a. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan ("PBB") sampai dengan 2019, sebagaimana:

- Daftar Bukti Pembayaran terhadap Nomor Wajib Pajak 32.78.0003.005.033-0492.0 atas nama Wajib Pajak Shinta Pumama Wati (Tergugat) terhadap pembayaran PBB tahun 2007 tanggal 02 Agustus 2007
- Daftar Bukti Pembayaran terhadap Nomor Wajib Pajak 32.78.0003.005.033-0492.0 atas nama Wajib Pajak Shinta Pumama Wati (Tergugat) terhadap pembayaran PBB tahun 2008 tanggal 28 Agustus 2008;
- Daftar Bukti Pembayaran terhadap Nomor Wajib Pajak 32.78.0003.005.033-0492.0 atas nama Wajib Pajak Shinta Pumama Wati (Tergugat) terhadap pembayaran PBB tahun 2010 tanggal 21 Mei 2010;
- Daftar Bukti Pembayaran terhadap Nomor Wajib Pajak 32.78.0003.005.033-0492.0 0 atas nama Wajib Pajak Shinta Pumama Wati (Tergugat) terhadap pembayaran PBB tahun 2012 tanggal 01 Agustus 2012;
- Daftar Bukti Pembayaran terhadap Nomor Wajib Pajak 32.78.0003.005.033-0492.0 atas nama Wajib Pajak Shinta Pumama Wati (Tergugat) terhadap pembayaran PBB tahun 2013 tanggal 12 Agustus 2013;
- Daftar Bukti Pembayaran terhadap Nomor Wajib Pajak 32.78.0003.005.033-0492.0 atas nama Wajib Pajak Shinta Pumama Wati (Tergugat) terhadap pembayaran PBB tahun 2014 tanggal 05 Agustus 2014;
- Daftar Bukti Pembayaran terhadap Nomor Wajib Pajak 32.78.0003.005.033-0492.00 atas nama Wajib Pajak Shinta Pumama Wati (Tergugat) terhadap pembayaran PBB tahun 2015 tanggal 11 Agustus 2017;
- Daftar Bukti Pembayaran terhadap Nomor Wajib Pajak 32.78.0003.005.033-0492.0 atas nama Wajib Pajak Shinta Pumama Wati (Tergugat) terhadap pembayaran PBB tahun 2016 tanggal 10 Agustus 2017;

Halaman 30 Putusan Nomor 271/Pdt.G/2019/PN.Dpk

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Daftar Bukti Pembayaran terhadap Nomor Wajib Pajak 32.78.0003.005.033-0492.0 atas nama Wajib Pajak Shinta Pumama Wati (Tergugat) terhadap pembayaran PBB tahun 2017 tanggal 10 Agustus 2017;
  - Daftar Bukti Pembayaran terhadap Nomor Wajib Pajak 32.78.0003.005.033-0492.0 atas nama Wajib Pajak Shinta Pumama Wati (Tergugat) terhadap pembayaran PBB tahun 2018 tanggal 20 September 2018;
  - Daftar Bukti Pembayaran terhadap Nomor Wajib Pajak 32.78.0003.005.033-0492.0 atas nama Wajib Pajak Shinta Pumama Wati (Tergugat) terhadap pembayaran PBB tahun 2019 tanggal 06 Agustus 2019.
- b. Kewajiban Pembayaran Listrik sebagaimana ID Pelanggan No. 538711371196 PR PSN KHAYANGAN CK No. 31 yang selalu dibayarkan oleh Tergugat untuk setiap bulannya;
- c. Kewajiban Pembayaran Air sebagaimana ID Pelanggan No. 02020236 an. Shinta Pumamawati (Tergugat) yang selalu dibayarkan oleh Tergugat untuk setiap bulannya;
17. Bahwa kemudian atas tanah dan bangunan milik Tergugat tersebut Tergugat pernah atau telah melakukan renovasi dengan biaya Tergugat sendiri yaitu sejumlah Rp. 219.934.449.- (dua ratus sembilan belas juta sembilan ratus tiga puluh empat ribu empat ratus empat puluh sembilan rupiah) sebagaimana Tanda Terima Pembayaran Nomor : 008/IEV/Renov/V/2019 tanggal 30 Mei 2019;
18. Bahwa kemudian pada tahun 2014 hubungan Tergugat dan Penggugat sudah tidak harmonis lagi dan pada akhirnya Tergugat dan Penggugat telah bersepakat untuk bercerai;
19. Bahwa oleh karena selama pernikahan Tergugat dan Penggugat tidak pernah melakukan pendaftaran pernikahan di Indonesia, maka Tergugat tidak dapat melakukan pengajuan perceraian di Indonesia, oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan perceraian di Belanda;
20. Bahwa oleh karena Tergugat adalah Warga Negara Indonesia sedangkan Penggugat adalah Warga Negara Belanda, maka atas tanah dan bangunan yang terletak di Herderin 44 in (1911JZ) Uitgeest yang merupakan rumah tempat tinggal Tergugat dengan Penggugat di Belanda menjadi milik Penggugat sebagaimana Cort North-Holland Decision, Case number / order number : C/15/197081/FA RK 12-3572

Halaman 31 Putusan Nomor 271/Pdt.G/2019/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

and C/15/210772/FA RK 14-328 tanggal 25 September 2012 tanggal 25 September 2012 dan walaupun tanah dan bangunan tersebut dikuasai seutuhnya oleh Penggugat, namun Tergugat menghargai dan menghormati atas Putusan Pengadilan di Belanda tersebut;

21. Bahwa sejak Tergugat bercerai dengan Penggugat, Tergugat kembali ke Indonesia dan menempati tanah dan bangunan yang Tergugat beli untuk orang tua Tergugat tersebut dan kembali tinggal bersama-sama dengan keluarga Tergugat;
22. Bahwa kemudian setelah bercerai komunikasi Tergugat dengan Penggugat sudah tidak baik dan sering menimbulkan pertengkaran, sehingga Tergugat tidak dapat kembali untuk mengambil barang-barang Tergugat dahulu di kediaman Tergugat dengan Penggugat dahulu di Belanda;
23. Bahwa oleh karena barang-barang Tergugat termasuk namun tidak terbatas pada Sertipikat Hak Milik Tanah dan Bangunan No.12807 masih berada di kediaman Tergugat dan Penggugat di Belanda, kemudian Tergugat mendapatkan informasi bahwa Penggugat tanpa sepengetahuan dan izin dari Tergugat ingin menjual tanah dan bangunan milik Tergugat yang seluas 141m<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat tersebut;
24. Bahwa oleh karena informasi tersebut, Tergugat kemudian melakukan Laporan Polisi terkait kehilangan Sertipikat Hak Milik Asli tanah dan bangunan No. 12807 milik Tergugat seluas 141 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat pada Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resor Kota Depok sebagaimana Laporan Polisi Nomor LP/2614/K/X/2012/PMJ/Resta Depok/Reskrim tanggal 25 Oktober 2012;
25. Bahwa dari pemeriksaan Laporan Polisi Nomor LP/2614/K/X/2012/PMJ/Resta Depok /Reskrim tanggal 25 Oktober 2012 tersebutlah Tergugat mengetahui adanya Akta Kuasa No. 4 tanggal 17 Pebruari 2006, Power of Attorney No. 05 tanggal 17 Pebruari 2006 dan Akta Agreement No. 06 tanggal 17 Pebruari 2006 dibuat Notaris Yoko Vera Mokoagow, SH Notaris di Kota Depok, yang mana terhadap Akta-Akta tersebut Tergugat tidak pernah merasa ikut terlibat dalam pembuatannya;

Halaman 32 Putusan Nomor 271/Pdt.G/2019/PN.Dpk



26. Bahwa dengan Sertipikat asli yang berada dalam penguasaan Penggugat, Penggugat berupaya mengambil hak milik Tergugat tersebut dengan membuat Akta Kuasa No. 4 tanggal 17 Pebruari 2006, Power of Attorney No. 05 tanggal 17 Pebruari 2006 dan Akta Agreement No. 06 tanggal 17 Pebruari 2006 dibuat Notaris Yoko Vera Mokoagow, SH Notaris di Kota Depok agar dapat melakukan jual/beli tanah dan bangunan milik Tergugat tersebut;
27. Bahwa kemudian atas Laporan Polisi tersebut telah dilakukan penghentian penyidikan dikarenakan Sertipikat Hak Milik tanah dan bangunan No. 12807 milik Tergugat seluas 141 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat yang dilaporkan hilang tersebut telah diterbitkan kembali dan telah dimiliki dan di Kuasai oleh Tergugat selaku Pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut;
28. Bahwa kemudian pada akhirnya Tergugat menerima Surat Somasi dari Penggugat sebagai berikut:
- a. Surat Somasi Pertama No. 622/AM-P/S/VIII/2019 dari Andar Manik & Partners selaku Kuasa Hukum dari Penggugat tertanggal 30 Agustus 2019 ("Surat Somasi Pertama"); dan
  - b. Surat Somasi II dan Terakhir No. 625/AM-P/IX/2019 dari Andar Manik & Partners selaku Kuasa Hukum dari Penggugat tertanggal 16 September 2019 ("Surat Somasi Terakhir").
29. Bahwa terhadap Surat Somasi Pertama dan Surat Somasi Terakhir Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan tanggapan sebagaimana Surat Tanggapan Somasi/Teguran dari Giovani Sinulingga & Partners selaku Kuasa Hukum dari Tergugat No. 257/GAS/IX/2019 tertanggal 20 September 2019;
30. Bahwa selain Surat Tanggapan Somasi tersebut, kemudian Tergugat telah menyampaikan Surat Somasi/Teguran atas tindakan Penggugat yang berupaya mengambil hak Tergugat atas tanah dan bangunan yang Tergugat beli untuk orang tua Tergugat tersebut sebagaimana:
- a. Surat Somasi/Teguran dari Giovani Sinulingga & Partners selaku Kuasa Hukum dari Tergugat No. 256/GAS/IX/2019 tertanggal 19 September 2019;
  - b. Surat Somasi/Teguran dari Giovani Sinulingga & Partners selaku Kuasa Hukum dari Tergugat No. 322/GAS/X/2019 tertanggal 09 Oktober 2019;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Surat Somasi/Teguran dari Giovani Sinulingga & Partners selaku Kuasa Hukum dari Tergugat No. 427/GAS/X/2019 tertanggal 30 Oktober 2019;

31. Bahwa uraian-uraian Tergugat tersebut di atas merupakan fakta yang sebenar-benarnya terjadi sehingga seluruh dalil Penggugat dalam Gugatan a quo adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak sesuai fakta.

32. Bahwa oleh karena dalil Penggugat dalam Gugatan perkara quo merupakan dalil yang tidak berdasar dan tidak sesuai fakta, maka Penggugat tidak berhak untuk menuntut Ganti Kerugian yang dimitakan oleh Penggugat baik kerugian materiil maupun Immateriil sebagaimana diuraikan dalam Gugatan perkara a quo;

33. Bahwa oleh karena dalil Penggugat dalam Gugatan perkara quo merupakan dalil yang tidak berdasar dan tidak sesuai fakta, maka Penggugat tidak berhak pula menuntut uang paksa (dwangsom) diuraikan dalam Gugatan perkara a quo.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, bersama ini perkenankanlah Tergugat mengajukan permohonan (petitum) agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM

EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Tergugat Error In Persona dan Obscuur Liebel;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

ATAU:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, Kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Kuasa Tergugat tersebut diatas, Kuasa Penggugat menanggapi dengan mengajukan replik tertanggal 28 Januari 2020 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya dan atas replik tersebut, Kuasa Tergugat telah menanggapi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan mengajukan duplik tertanggal 4 Februari 2020 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Bukti P-1 : Akta Jual Beli No. 84/2005 tanggal 26 Desember 2015;
2. Bukti P-2 : Akta Kuasa No. 4 tanggal 17 Pebruari 2006 dan Power Of Attorney No. 05 tanggal 17 Pebruari 2006;
3. Bukti P-3 : Sertipikat Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai No.12807 /Mekarjaya atas nama Shinta Purnamawati;
4. Bukti P-4 : Surat Persetujuan Tanggal 12 Februari 2006;
5. Bukti P-5 : Putusan Negara Belanda pada Pengadilan Haarlem dengan Perkara No : 195055/12-2727 tanggal 25 Septeber 2012, yang telah diterjemahkan secara resmi oleh Theresia Slamet Penterjemah Tersumpah;
6. Bukti P-6 : Surat dari Kantor Pemerintah Kotamadya Uitgeest tanggal 23 September 2014 yang telah diterjemahkan secara resmi oleh Theresia Slamet Penterjemah Tersumpah;
7. Bukti P-7 : Invoice No. 01/YVM-INV/VI/12 tanggal 28 Juni 2012 yang dikeluarkan oleh Notaris Yoko Vera Mokoagow, SH;
8. Bukti P-8 : Akta Jual Beli NO. 8 /2012 Tanggal 10 Agustus 2012;
9. Bukti P-9 : Bukti Setoran Pembayaran Pajak Daerah - Bea Perolehan Bumi Dan Bangunan Tanggal 03 Agustus 2012 dengan Nomor Objek Pajak 32 78 003 005 036-0403.0 atas nama Usman Sahab;
10. Bukti P-10 : Surat Kuasa Tanggal 10 Agustus 2019 dari Sivi Paramitha kepada Notaris Yoko Vera Mokoagow, SH;
11. Bukti P-11 : Surat Pemyataan Tanggal 10 Agustus 2019 dari Sivi Paramitha;
12. Bukti P-12 : Sertipikat Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai No.12807 /Mekarjaya atas nama Shinta Purnamawati;
13. Bukti P-13 : Surat Panggilan No. SPGL/2640/XI/2012/Reskrim, Polresta Kota Depok, tanggal 7 Nopember 2012;
14. Bukti P-14 : Berita Acara Pemeriksaan kepada Notaris Yoko Vera Mokoagow, SH Notaris di Kota Depok Tanggal 9 Nopember 2012 oleh Kapolresta Depok;
15. Bukti P-15 : Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) Nomor : SPPP/801/IX/RES.1.8/2018/Reskrim, Kapolresta Kota

Halaman 35 Putusan Nomor 271/Pdt.G/2019/PN.Dpk



Depok tanggal 28 September 2018;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut di atas setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterei yang cukup, kecuali bukti P-4 berupa foto copy dari foto copy tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Kuasa Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Ir.Djatnikasoekarta

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1985;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat akan tetapi Saksi lebih dahulu kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi merupakan rekan kerja Penggugat ketika Penggugat bekerja di Indonesia yang dikirim dari Belanda ke Indonesia sebagai wakil dari perusahaan di Belanda;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat pada saat itu Penggugat sudah berkeluarga;
- Bahwa saksi tidak tahu nama istri Penggugat;
- Bahwa Setahu saksi Penggugat pernah memiliki istri Warga Negara Belanda tetapi kemudian mereka bercerai;
- Bahwa saksi mengetahui antara Penggugat dengan Tergugat telah menikah;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat menikah di Belanda menurut hukum Belanda 14 Juli 2004 dan di Indonesia telah dilakukan pemberkatan perkawinannya di Gereja;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan Penggugat dan Tergugatngat kapan pernikahannya di Gereja;
- Bahwa seingat saksi pernikahannya di Gereja Depok;
- Bahwa setahu saksi Penggugat dan Tergugat tinggal di Belanda tetapi terkadang berkunjung ke Indonesia karena Penggugat adalah sebagai representatif dari perusahaan di Belanda itu, kemudian pindah ke Indonesia dan mempunyai rumah di Indonesia;
- Bahwa saksi mengetahui pernikahan Penggugat dan Tergugat di Belanda setelah mendengar cerita dari Penggugat sendiri;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat membeli rumah dan tinggal Indonesia sekitar tahun 2004 atau 2006;
- Bahwa pada saat membeli rumah tersebut Penggugat dan Tergugat masih tinggal di Belanda;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari perkawinan tersebut Penggugat dan Tergugat telah dikarunia 2 (dua) anak laki-laki bernama Hugo Lambertus Chhrishoper dan Sebastian Lammbertus Hugo Xavier;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat sudah bercerai;
- Bahwa yang menepati rumah tersebut adalah Tergugat dan ibunya Tergugat;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat bercerai pada tanggal 25 September 2012;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat bercerai yang diputuskan di Pengadilan Haarlem Belanda;
- Bahwa Perceraian tersebut didaftarkan dan dicatatkan pada Kedutaan Besar Indonesia di Belanda;
- Bahwa pada saat masih menjadi pasangan suami istri saksi pernah ke rumahnya namun setelah bercerai, saksi tidak pernah berkunjung ke rumahnya lagi;
- Bahwa Rumah tersebut dikuasai dan dihuni oleh Tergugat;
- Bahwa saksi ada kaitannya dengan pembelian rumah tersebut, tetapi awal pembelian rumah tersebut saksi tahu;
- Bahwa pada waktu itu Penggugat bercerita akan membeli rumah tetapi menurut peraturan dari pemerintah, orang asing tidak boleh memiliki aset di Indonesia, sehingga dalam hal itu saksi menyarankan untuk memakai nama Tergugat;
- Bahwa pada saat membeli rumah tersebut saksi menyarankan untuk menggunakan nama istrinya;
- Bahwa pada saat membeli rumah tersebut Penggugat dan Tergugat masih sebagai pasangan suami istri;
- Bahwa mengingat pembiayaan pembelian rumah itu oleh Penggugat sehingga dalam hal itu untuk pengamanan karena pembelian dengan nama Tergugat kemudian Tergugat memberikan kuasa menjual kepada Penggugat dan saksi hal itu dilakukan oleh Penggugat karena dananya dari Penggugat;
- Bahwa dana untuk membeli rumah tersebut bukan dana dari Tergugat, jadi hanya pinjam nama sehingga yang mempunyai hak untuk menjual rumah adalah bukanlah Tergugat tetapi yang mempunyai hak menjual adalah Penggugat;

Halaman 37 Putusan Nomor 271/Pdt.G/2019/PN.Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa orang Warga Negara Asing itu tertib administrasinya sehingga sudah dipersiapkan untuk hal-hal yang sejelek-jeleknya, seperti kalau dalam perkawinan menurut hukum Barat terdapat perjanjian pranikah, seperti pemisahan harta dan sebagainya;
- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa ada perjanjian perkawinan antara mereka berdua di Belanda;
- Bahwa ada niat untuk menjual tanah dan rumah tersebut karena ada surat kuasa jual;
- Bahwa sebelum bercerai antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada kesepatana apa-apa mengenai tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa rumah tersebut pernah dilakukan renovasi dan biaya renovasi tersebut dari Penggugat;
- Bahwa sudah ada upaya penjualan dan saat hendak balik nama tidak dapat dilakukan, karena terdapat laporan ke polisi bahwa sertifikat itu dicuri sehingga oleh polisi sertifikat diblokir ke BPN dan tidak bisa dilakukan pembalikan nama;
- Bahwa pada saat itu belum ada pembayaran baru ada pembayaran PBB saja;
- Bahwa pada saat Pembayaran PBB sertifikat diminta akan tetapi tidak bisa dilakukan karena ada laporan sertifikatnya telah dicuri;
- Bahwa ada Laporan di kepolisian kemudian diblokir oleh BPN setelah ada laporan itu;
- Bahwa pernah ada pemblokiran dari kepolisian sehingga tidak bisa balik nama;
- Bahwa setahu saksi sertifikat ada pada Penggugat di Belanda;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat menikahnya di Belanda dan pemberkatan perkawinannya di Indonesia;
- Bahwa rumah tersebut dibeli dengan dana yang berasal dari Penggugat, sedangkan pembelian dan sertifikat atas nama Tergugat, maka dari itu untuk pengamanan karena dananya milik Penggugat meminta dibuat surat kuasa menjual;
- Bahwa pada saat dibuatkan surat kuasa jual disaksikan oleh Tergugat, di hadapan notaris;
- Bahwa Penggugat ingin memiliki rumah sebagai investasi, maka dia menanyakan kepada saksi, bagaimana jika orang asing ingin memiliki rumah di Indonesia, karena setahu saksi orang asing tidak boleh

Halaman 38 Putusan Nomor 271/Pdt.G/2019/PN.Dpk

### Disclaimer

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





memiliki aset pada saat itu, sehingga saksi mengusulkan untuk pinjam nama. Tapi dananya berasal dari Penggugat. Sehingga dalam hal itu untuk pengamanan dana Penggugat maka dibuatlah surat kuasa jual;

- Bahwa Penggugat dan Tergugat merasa sudah melaporkan perkawinan tersebut ke KBRI di Belanda. Jadi mereka dianggap itulah instansi pemerintah (perwakilan) di Belanda sehingga tidak harus dilaporkan ke dinas pencatatan sipil di Indonesia lagi;
- Bahwa Penggugat menjual tanah dan rumah tersebut di karena dianggap dana tersebut adalah milik dan dari Penggugat serta terdapat surat kuasa jual, jadi tidak ada rencana untuk dibagi;
- Bahwa Anak-anak mereka tinggal di Belanda. Semua pembiayaan dan pendidikan anak-anak tersebut adalah oleh Penggugat;
- Bahwa Proses perkara tersebut hasilnya SP 3;
- Bahwa Sertifikat rumah tersebut atas nama Tergugat;
- Bahwa Sertifikat tanah tersebut ada di Belanda;
- Bahwa sejak awal rumah itu di beli oleh Penggugat sertifikat dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa awalnya sertifikat dipegang oleh Penggugat, kemudian saat hendak dilakukan jual beli, maka sertifikat aslinya diserahkan ke notaris dan saat notaris akan proses balik nama itu tidak bisa dilakukan, jadi sertifikat aslinya diambil lagi dan diserahkan kembali ke Penggugat;
- Bahwa sertifikat tersebut dibawa untuk diserahkan ke notaris terlebih dahulu dicek ke BPN karena untuk balik nama akan tetapi tidak bisa karena diblokir. kemudian sertifikat tersebut dikembalikan kepada Penggugat;
- Bahwa pembiayaan pajak-pajak dan lain-lain, sumber dananya dari Penggugat karena pada waktu itu Tergugat belum ada kemampuan ekonominya, yang mana Tergugat hanya sebagai ibu rumah tangga;
- Bahwa saksi yakin sertifikat rumah tersebut atas nama Tergugat;
- Bahwa saksi menjual tanah dan rumah tersebut sekitar 5 (lima) atau 10 (sepuluh) tahun yang lalu yaitu tahun 2015;
- Bahwa saksi tahu Ibu Siti membayar PBB karena Ibu Siti bercerita kepada saksi;
- Bahwa cara Penggugat melakukan pembayaran atas PBB tersebut karena dia pernah bekerja di Indonesia, sehingga ada perwakilan atau kenalannya yang melakukan pembayaran;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sanggahnya Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Bukti T-1 : Sertipikat Hak Milik No. 12807/Mekarjaya atas nama Shinta Purnamawati terhadap sebidang tanah seluas 141 m2 yang terletak di Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok - Jawa Barat dengan Surat Ukur Nomor: 00726/Mekarjaya/2018 tanggal 20 Agustus 2018 NIB: 10.27.06.06.00335, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok pada tanggal 06 September 2018. Keterangan:
2. Bukti T-2 : Akta Jual Beli No. 84/2005 yang dibuat antara Tn. Usman Shahab, Ny. Shinta Purnamawati (Tergugat), dan Ny. Dr. Sally Aminah (Istri Tn. Usman Shahab) yang dibuat di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yoko Vera Mokoagow, S.H. pada tanggal 26 Desember 2005;
3. Bukti T-3 : Akta Kelahiran atas nama Hugo Lambertus Christoper, No. 1K0089 yang diterbitkan oleh Pemerintah Negara Belanda tertanggal 31 Oktober 2018;
4. Bukti T-4 : Akta Kelahiran atas nama Sebastian Lambertus Hugo Xavier, No. 1C0056 yang diterbitkan oleh Pemerintah Negara Belanda tertanggal 31 Oktober 2018;
5. Bukti T-5 : Putusan Perceraian pada Pengadilan di Negara Belanda Nomor: C/15/197081/FA RK 12-3572 dan C/15/21 0772 I FA RK 14 328 tanggal 16 Juli 2014;
6. Bukti T-6 : Surat Keterangan Kehilangan Nomor: SKK/36311X/2012/ Resta Depok yang diterbitkan oleh Kepolisian Resort Kota Depok, tanggal 24 September 2012;
7. Bukti T-7 : Surat Tanda Penerimaan Laporan/ Pengaduan nomor: STPLP/26141X12012/PMJ/Resta Depok atas Laporan Polisi Nomor: LP/2614/X/K/2012/PMJ/Resta Depok di Kepolisian Resor Kota Depok, tanggal 25 Oktober 2012;
8. Bukti T-8 : Somasi/Teguran Nomor: 256/GASIX/2019 dari Kantor Hukum Giovani Sinulingga & Partner kepada Penggugat, tanggal 19 September 2019;

Halaman 40 Putusan Nomor 271/Pdt.G/2019/PN.Dpk

#### 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

9. Bukti T-9 : Tanggapan Somasi/Teguran Nomor: 257/GAS/IX/2019 dari Kantor Hukum Giovani Sinulingga & Partner kepada Penggugat, tanggal 20 September 2019. Keterangan;
10. Bukti T-10: Somasi/Teguran Kedua Nomor: 322/GAS/X/2019 dari Kantor Hukum Giovani Sinulingga & Partner kepada Penggugat, tanggal 09 Oktober 2019;
11. Bukti T-11 : Somasi/Teguran Ketiga/Terakhi Nomor: 427/GAS/X/2019 dari Kantor Hukum Giovani Sinulingga & Partner kepada Penggugat, tanggal 30 Oktober 2019;
12. Bukti P-12 (Asli): "Surat Tanda Terima Setoran (SITS) atas Nama Wajib Pajak Shinta Pumama Wati dengan Nomor Objek Pajak 32.78.003.005.033-04992.0 terhadap Pajak Bumi dan Bangunan/PBB Tahun 2012 tanggal 01 Agustus 2012;
13. Bukti T-13 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Nama Wajib Pajak Shinta Purnama Wati dengan Nomor Objek Pajak 32.78.003.005.033-04992.0 terhadap Pajak Bumi dan Bangunan/PBB Tahun 2013 tanggal 31 Januari 2013;
14. Bukti T-14 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Nama Wajib Pajak Shinta Purnama Wati dengan Nomor Objek Pajak 32.78.003.005.033-04992.0 terhadap Pajak Bumi dan Bangunan/PBB Tahun 2014 tanggal 19 Februari 2014;
15. Bukti T-15: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Nama Wajib Pajak Shinta Purnama Wati dengan Nomor Objek Pajak 32.78.003.005.033-04992.0 terhadap Pajak Bumi dan Bangunan/PBB Tahun 2015 tanggal 06 Februari 2015;
16. Bukti T-16 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atas Nama Wajib Pajak Shinta Pumama Wati dengan Nomor Objek Pajak 32.78.003.005.033-04992.0 terhadap Pajak Bumi dan Bangunan/PBB Tahun 2015 tanggal 11 Juli 2017;
17. Bukti T-17 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Nama Wajib Pajak Shinta Purnama Wati dengan Nomor Objek Pajak 32.78.003.005.033-04992.0 terhadap Pajak Bumi dan Bangunan/PBB Tahun 2016 tanggal 04 Januari 2016;
18. Bukti P-18 (Asli):

Halaman 41 Putusan Nomor 271/Pdt.G/2019/PN.Dpk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atas Nama Wajib Pajak Shinta Purnama Wati dengan Nomor Objek Pajak 32.78.003.005.033-04992.0 terhadap Pajak Bumi dan Bangunan/PBB Tahun 2016 tanggal 10 Juli 2017;

19. Bukti T-19: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Nama Wajib Pajak Shinta Purnama Wati dengan Nomor Objek Pajak 32.78.003.005.033-04992.0 terhadap Pajak Bumi dan Bangunan/PBB Tahun 2017 tanggal 04 Januari 2017; 20. Bukti P-20 (Asli):

"Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atas Nama Wajib Pajak Shinta Purnama Wati dengan Nomor Objek Pajak 32.78.003.005.033-04992.0 terhadap Pajak Bumi dan Bangunan/PBB Tahun 2017 tanggal 10 Juli 2017; 1. Bukti P-21 (Asli): "Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atas Nama Wajib Pajak Shinta Purnama Wati dengan Nomor Objek Pajak 32.78.003.005.033-04992.0 terhadap Pajak Bumi dan Bangunan/PBB Tahun 2019 tanggal 06 Agustus 2019;

22. Bukti T-22 : Rekap Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan/PBB atas Nama Wajib Pajak Shinta Purnama Wati dengan Nomor Objek Pajak 32.78.003.005.033-04992.0d. ari Tahun 2007 sampai dengan Tahun 2019;

23. Bukti T-23: Salinan Resmi Rekap Pembayaran Listrik sebagaimana 10 pelanggan No. 538711371196PR PSN KHAYANGAN CK No. 31 periode Juli 2017 - Desember 2019 yang dikeluarkan oleh UID Jawa Barat UP3 Depok;

24. Bukti T-24 : Salinan Resmi Rekap Pembayaran Rekening Air sebagaimana 10 Pelanggan No. 02020236 an. Shinta Purnamawati (Tergugat) Blok CK No. 31 periode Juni 2008- November 2019;

25. Bukti T-25 : Kartu Pembayaran Iuran Sampah Rumah Tangga Pesona Khayangan I atas nama Shinta Purnamawati (Tergugat) terhadap Rumah yang terletak di Pesona Khayangan Blok CK No. 31 periode Tahun 2017;

26. Bukti T-26 : Kartu Pembayaran Iuran Sampah Rumah Tangga Pesona Khayangan I atas nama Shinta Purnamawati (Tergugat) terhadap Rumah yang terletak di Pesona Khayangan Blok CK No. 31 periode Tahun 2018;

Halaman 42 Putusan Nomor 271/Pdt.G/2019/PN.Dpk

## 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. Bukti P-27 : Kartu Pembayaran Iuran Sampah Rumah Tangga Pesona Khayangan I atas nama Shinta Pumamawati (Tergugat) terhadap Rumah yang terletak di Pesona Khayangan Blok CK No. 31 periode Tahun 2019;
28. Bukti T-28 : Kartu Pembayaran Iuran Sampah Rumah Tangga Pesona Khayangan atas nama Shinta Pumamawati (Tergugat) terhadap Rumah yang terletak di Pesona Khayangan Blok CK No. 31 periode Tahun 2020;
29. Bukti T-29 : Tanda Terima Pembayaran Nomor: 008/IEV/Renov/V/2019 yang diterbitkan oleh PT IEV REALTV, tanggal 30 Mei 2019;
30. Bukti T-30 : Cover Slide Presentasi yang menjelaskan bahwa Penggugat (Lambert PrustiPruet) menjabat sebagai Managing Director PT Imbema Pacific Indonesia;
31. Bukti T-31 : Foto Tergugat bersama Penggugat pada saat menginap dan makan malam pada perayaan tahun baru tanggal 31 Desember di Hotel Grand Hyatt – Jakarta;
32. Bukti T-32 : Foto hadiah karangan bunga dan cake dari Hotel Grand Hyatt pada perayaan ulang tahun pernikahan Tergugat dan Penggugat saat menginap di Hotel Grand Hyatt pada 02 Februari 2012 ;
33. Bukti T-33: Foto kebersamaan Tergugat dan Penggugat dalam rangka perayaan ulang tahun pernikahan di Hotel Grand Hyatt pada 02 Februari 2012;
34. Bukti T-34: Foto kebersamaan Tergugat dan Penggugat saat menginap di Hotel Grand Hyatt pada 12 Februari 2012;
35. Bukti T-35: Foto kebersamaan Tergugat dan Penggugat saat menginap di Hotel Grand Hyatt pada 17 Februari 2012;

Menimbang, bahwa setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata buti-bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah diberikan materai cukup, kecuali bukti T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti T-23 berupa fotokopi dari printout dan bukti T-30, T-31, T-32, T-33, T-34, T-35 berupa printout dari facebook;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Kuasa Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi Rohmat Nail

- Bahwa saksi bekerja sebagai Pegawai di Sekretariat RW;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tinggal di Perumahan Pesona Kayangan RW 27 Kelurahan Mekarjaya Kecamatan Ratu Jaya Kota Depok;
- Bahwa setahu saksi Tergugat tinggal bersama ibunya bernama Ibu Yuli;
- Bahwa saksi tidak tahu status Ibu Sinta atau Tergugat;
- Bahwa sekretariat RW memiliki data penduduknya yang tinggal di lokasi tersebut;
- Bahwa dalam Kartu Keluarga terantum atas nama Tergugat/Ibu Sinta;
- Bahwa berdasarkan informasi dari orang Tergugat memiliki anak, tetapi saksi tidak pernah mengetahui;
- Bahwa anak Tergugat tidak ada datanya tetapi kemungkinan membuat sendiri, akan tetapi tidak laporan ke pengurus RW namun disetiap pemilu datanya ada terdaftar dan saksi pernah mencoba mencari tahu tetapi tidak mendapatkan data tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dan tidak pernah berinteraksi dengan seseorang bernama Lambertus Hugo Johannes Maria Pruest;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat sudah lama yaitu 10 (sepuluh) tahun yang lalu dan saksi mendengar informasinya Tergugat tinggal di rumah tersebut pada tahun 2005;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat sekitar satu tahun setelah Tergugat tinggal di rumah itu;
- Bahwa yang membayar iuran bulanan adalah ibunya Tergugat yaitu Ibu Yuli, sebenarnya ada penagih yang datang ke rumah tetapi lebih sering tidak ketemu sehingga Ibu Yuli yang ke kantor RW untuk membayar iuran bulanan;
- Bahwa Terkait PBB di Blok CK No.31 tersebut siapa yang mengambil SPPT yang mengambil adalah Ibu Yuli;
- Bahwa saudara bekerja sebagai pegawai sekretariat RW Sejak tahun 2011;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut kosong, sesekali ada yang datang membersihkan saja;
- Bahwa sejak tahun 2005 pada saat itu saksi sebagai satpam saksi sering melihat Tergugat berada di rumah tersebut;
- Bahwa saksi sebagai security sampai tahun 2011, kemudian saksi langsung dipindah ke kantor Sekretariat RW;
- Bahwa Saksi menerima uang iuran, uang iuran itu ada penagihnya, nanti setiap hari penagih tersebut setoran kepada saksi, kemudian saksi catat kemudian saksi setorkan ke bendahara RW;

Halaman 44 Putusan Nomor 271/Pdt.G/2019/PN.Dpk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa struk pembayaran PBB itu seingat saksi itu punya Ibu Sinta alamatnya Perumahan Pesona Khayangan Blok CK No.31;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu dan tidak pernah melihat struk pembayaran SPPT itu atas nama Usman Sahab, saat saksi masuk sebagai sekretariat RW tahun 2011 itu namanya Ibu Sinta/Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui pembayaran iuran bulanan itu karena ada kartu iuran bulanan, jadi saksi terima uangnya dan saksi catat di dalam kartu dan saksi tandatangan;

## 2. Saksi Syamsudin

- Bahwa saksi mengetahui di rumah di Perumahan Pesona Khayangan Blok CK No.31 ada yang namanya Sinta;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat sudah menikah
- Bahwa Saksi mengenal anaknya namanya Hugo;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat orangtua dari Penggugat itu datang kerumah Perumahan Pesona Khayangan Blok CK No.31 Rt,05/Rw,027;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nama suami Tergugat
- Bahwa saksi mengetahui anaknya Penggugat dan Tergugat berada dirumah tersebut kalau dating ke Indonesia saja karena saksi tidak setiap hari jaga jadi saksi tidak sering bertemu;
- Bahwa Penggugat menempati rumah itu bersama dengan ibunya Kadang seminggu atau dua hari kadang tidak terlihat lagi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai adanya kehilangan sertifikat tanah dan rumah itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau Tergugat pernah melaporkan ada kehilangan;
- Bahwa selama ini saksi tidak pernah melihat ada keributan di ruma tersebut;
- Bahwa rumah tersebut pernah direnovasi cat tetapi tidak di renovasi total;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 17 Maret 2020 yang dibacakan dalam persidangan tanggal 17 Maret 2020 dan Kuasa Tergugat juga telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 17 Maret 2020 yang dibacakan dalam persidangan tanggal 17 Maret 2020 ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini hal-hal yang terjadi dalam persidangan dan telah dimuat dalam Berita Acara Persidangan, dinyatakan telah dimuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;



Menimbang, bahwa para Pihak tidak akan mengajukan sesuatu lagi, dan selanjutnya mohon putusan ;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa karena Kuasa Tergugat dalam jawabannya selain menjawab hal-hal yang menjadi pokok dalam perkara juga mengajukan eksepsi, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan eksepsi Kuasa Tergugat tersebut ;

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

I. Eksepsi Gugatan Penggugat Mengandung Error In Persona Dalam Terjadi Kekurangan Pihak Dalam Perkara A Quo (Plurium Litis Consortium)

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Kuasa Tergugat menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Mengandung Error In Persona Dalam Terjadi Kekurangan Pihak Dalam Perkara A Quo karena dalam Gugatan Penggugat tidak menarik seluruh pihak yang terlibat dengan lengkap yaitu Usman Shahab, Notaris Yoko Vera Mongkoagow, S.H. Notaris di Kota Depok yang mana oleh karena gugatan Penggugat yang tidak menarik pihak secara lengkap merupakan gugatan yang mengandung cacat plurium litis consortium, maka Gugatan tersebut merupakan Gugatan yang tidak dapat di terima (niet onvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan Penggugat mengenai gugatan kurang pihak yang mana pada dasarnya dalam suatu gugatan yang disebut Penggugat adalah pihak yang memulai membuat perkara dengan mengajukan gugatan karena merasa hak keperdataannya dilanggar oleh pihak lain, sehingga kepada siapa – siapa atau pihak mana yang dirasa telah melanggar hak keperdataan Penggugat, maka kewenangan Penggugatlah yang menentukan orang atau siapa - siapa yang akan digugatnya;

Menimbang, bahwa pendapat tersebut diatas bersesuaian dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 305 K / Sip / 1971 tanggal 16 Juni 1971, yang berkaidah hukum “bahwa Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa – siapa yang akan digugatnya “;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil eksepsi/keberatan mengenai gugatan Penggugat mengenai gugatan kurang pihak, tidak beralasan maka harus dinyatakan untuk ditolak;



II. Eksepsi Gugatan Penggugat Merupakan Gugatan Dengan Formulasi Gugatan Yang Tidak Jelas (Obscuur Liebel)

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Kuasa Tergugat menyatakan bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscure Liebel) karena dalam gugatan Penggugat mempermasalahkan mengenai harta benda sebagaimana Objek Perkara adalah harta benda yang dibeli oleh karena adanya perkawinan dan dibeli pada waktu masa perkawinan dengan demikian dapat disimpulkan maksud yang ingin Penggugat sampaikan terkait Objek Perkara Gugatan a quo adalah Objek Perkara tersebut termasuk dalam harta bersama Tergugat dengan Penggugat (harta gono gini), sedangkan dalam Gugatan Penggugat disebutkan Gugatan tersebut adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga membuat gugatan tidak terang, tidak jelas dan juga tidak tegas dan selain itu juga Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan dengan jelas terkait perbuatan Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, selain itu Objek Perkara dalam Gugatan a quo juga tidak jelas apakah yang dimaksud Objek Perkara tersebut merupakan harta gono gini atau berupa asset, oleh karenanya Gugatan tersebut adalah merupakan Gugatan yang tidak jelas atau Obscuur Liebel sehingga terhadap Gugatan perkara a quo patut untuk dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas yang mana eksepsi tersebut menyangkut objek dalam perkara ini serta menyangkut mengenai Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui mengenai objek sengketa dalam perkara ini dan untuk mengetahui Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat sudah masuk kedalam materi gugatan tentunya hal tersebut sudah menyangkut tentang materi pokok perkara dan perlu pembuktian lebih lanjut. oleh karena itu, eksepsi tersebut tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat telah dinyatakan ditolak maka beralasan hukum menyatakan Eksepsi dari Kuasa Tergugat ditolak untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena seluruh eksepsi Kuasa Tergugat ditolak, maka Majelis Hakim akan dipertimbangkan hal-hal yang menjadi pokok perkara;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam surat gugatannya bahwa tanah dan rumah yang terletak di Perum Pesona Khayangan Blok CK No. 31 RT.005/ RW.027 Kelurahan Mekar Jaya, Kota Depok, Penggugat membelinya dari Usman Shahab dengan SHGB No. 9681/Mekarjaya seluas 141 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh satu meter persegi) merupakan asset milik Penggugat yang didapat dengan cara membeli seharga Rp.294.250.000,- (dua ratus sembilan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 84/2005 tertanggal 26 Desember 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Yoko Vera Mokoagow, SH Notaris di Kota Depok, dengan batas-batas tanah yang ditunjukkan oleh pihak PT.Gurun Hidayah sesuai dengan Surat Ukur No. 335/Mekarjaya/1998, akan tetapi pada saat Penggugat membeli tanah tersebut menggunakan atas nama Tergugat yang pada saat itu merupakan istri dari Penggugat berdasarkan Hukum Belanda, akan tetapi dikarenakan Penggugat dan Tergugat telah bercerai secara hukum Belanda dan Perkawinan Penggugat dengan Tergugat tersebut tidak dapat dikatakan sah secara hukum Indonesia sehingga Tergugat tidak memiliki hak atas tanah dan rumah yang terletak di Perum Pesona Khayangan Blok CK No. 31 RT.005/ RW.027 Kelurahan Mekar Jaya, Kota Depok, sehingga tindakan Tergugat yang menguasai tanah dan rumah milik Penggugat tersebut, tidak mengakui Akta-Akta yang ditandatangani di depan Notaris merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat dalam jawabannya menerangkan bahwa Tergugat dan Penggugat merupakan pasangan suami istri yang sah secara Hukum Belanda akan tetapi perkawinan tersebut dianggap tidak ada secara HUKUM Indonesia karena perkawinan Tergugat dengan Penggugat tidak di daftarkan di Kantor Catatan Sipil tempat tinggal Tergugat di Indonesia;

Menimbang, bahwa setelah Tergugat dan Penggugat menikah secara Hukum Belanda selanjutnya Tergugat dan Penggugat pernah tinggal Indonesia dan membeli tanah dan rumah untuk tinggal bersama yang terletak di Perum Pesona Khayangan Blok CK No. 31 RT.005/ RW.027 Kelurahan Mekar Jaya,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Depok, yang mana pada saat pembelian tanah dan rumah tersebut tercatat atas nama Tergugat, sehingga sertifikat atas tanah tersebut tercatat atas nama Tergugat, maka secara hukum tanah dan rumah tersebut merupakan milik Tergugat, akan tetapi sertifikat atas tanah tersebut dipegang oleh Penggugat dan dibawa ke Negara Belanda dimana Penggugat tinggal, sehingga tindakan Tergugat yang menguasai dan menempati atas tanah dan rumah tersebut bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Penggugat tidak berhak untuk menuntut Ganti Kerugian baik materiil maupun Immateriil sebagaimana diuraikan dalam Gugatan perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena isi surat gugatan Penggugat telah disangkal oleh Kuasa Tergugat, sehingga menurut hukum dengan berdasarkan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPdata, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan sebaliknya Kuasa Tergugat juga harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang pertama kali mendalilkan, maka menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-15 dan selain mengajukan bukti surat Penggugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat dalam persidangan telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-35 dan selain mengajukan bukti surat Tergugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi Pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah :

- Apakah tanah dan rumah yang terletak di Perum Pesona Khayangan Blok CK No. 31 RT.005/ RW.027 Kelurahan Mekar Jaya, Kota Depok seluas 141 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh satu meter persegi) merupakan milik Penggugat ?
- Apakah tindakan Tergugat yang menguasai tanah dan rumah tersebut merupakan perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang telah diajukan oleh pihak Penggugat dan Tergugat diatas, maka Majelis Hakim hanya akan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan alat-alat bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini, dan terhadap alat-alat bukti yang tidak Majelis Hakim pertimbangkan dianggap dikesampingkan keberadaannya dikarenakan tidak mempunyai relevansi;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan tersebut diatas Majelis Hakim mempunyai pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat dan dihubungkan dengan bukti P-1 yang sama dengan bukti T-2 berupa Akta Jual Beli, bukti P-2 berupa Akta-akta turunan dari Akta Jual Beli dan bukti P-3 yang sama dengan bukti T-1 berupa Sertifikat Hak Milik diperoleh fakta bahwa Penggugat telah membeli tanah dan rumah yang terletak di Perum Pesona Khayangan Blok CK No. 31 RT.005/ RW.027 Kelurahan Mekar Jaya, Kota Depok, Penggugat membelinya dari Usman Shahab dengan SHGB No. 9681/Mekarjaya seluas 141 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh satu meter persegi) merupakan asset milik Penggugat yang didapat dengan cara membeli seharga Rp.294.250.000,- (dua ratus sembilan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 84/2005 tertanggal 26 Desember 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Yoko Vera Mokoagow, SH Notaris di Kota Depok, dengan batas-batas tanah yang ditunjukkan oleh pihak PT.Gurun Hidayah sesuai dengan Surat Ukur No. 335/Mekarjaya/1998, akan tetapi pada saat Penggugat membeli tanah dan rumah tersebut menggunakan atas nama Tergugat sehingga sertifikat atas tanah dan rumah tersebut tercatat atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Kuasa Penggugat diperkuat dengan bukti P-5 berupa Putusan Pengadilan Negeri Belanda diperoleh fakta bahwa Penggugat merupakan Warga Negara Belanda yang telah menikah dengan Tergugat yang merupakan warga Negara Indonesia yang mana perkawinan Penggugat dan Tergugat tersebut dilakukan di Negera Belanda yang kemudian perkawinan Penggugat dengan Tergugat tersebut juga telah diputus cerai oleh Pengadilan Belanda;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa serta dengan jelas mengatur bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 26 Ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa setiap jual beli, penukaran,

Halaman 50 Putusan Nomor 271/Pdt.G/2019/PN.Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penghibahan, pembelian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa Perjanjian Nominee merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yakni orang asing dengan Warga Negara Indonesia, dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai (memiliki) tanah hak milik secara de facto, namun secara legal-formal (dejure) tanah hak milik tersebut diatasmakan Warga Negara Indonesia, dengan perkataan lain, Warga Negara Indonesia dipinjam namanya oleh orang asing untuk bertindak sebagai Nominee;

Menimbang, bahwa penyelundupan hukum merupakan salah satu cara untuk merekayasa aturan yang termaktub dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 yaitu Pasal 21 ayat (1) Jo Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA);

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan tersebut di atas, oleh karena Penggugat merupakan warganegara Asing (Warganegara Belanda) maka surat-surat yang dibuat di hadapan Notaris berupa akta-akta Perjanjian Turunan dari Akta Jual Beli Nomor : 84/2005 tertanggal 26 Desember 2005 yaitu :

- Akta Kuasa No. 4 tanggal 17 Pebruari 2006 yang dibuat di Notaris Yoko Vera Mokoagow, SH Notaris di Kota Depok yang pada pokoknya berisi tentang Kuasa Jual atas Objek Perkara dari Tergugat kepada Djatnika Sukarta dan Penggugat;
- Power Of Attorney No. 05 tanggal 17 Pebruari 2006 yang dibuat di Notaris Yoko Vera Mokoagow, SH Notaris di Kota Depok yang pada pokoknya berisi tentang Kuasa Jual atas Objek Perkara dari Tergugat kepada Penggugat;
- Akta Agreement No. 06 tanggal 17 Pebruari 2006 yang dibuat di Notaris Yoko Vera Mokoagow, SH Notaris di Kota Depok yang pada pokoknya berisi tentang :
  - Bahwa uang yang dipakai oleh Tergugat (Shinta Pumamawati) untuk membeli Objek Perkara adalah uang yang berasal dari Penggugat;
  - Bahwa Tergugat dengan cara apapun tidak berhak untuk menyampaikan gugatan ganti rugi kepada Penggugat atas Objek Perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat tidak berhak menjual ataupun mengalihkan kepada pihak lain atau pewaris dari pihak Tergugat adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena semua surat-surat berupa akta-akta Perjanjian Turunan dari Akta Jual Beli Nomor : 84/2005 tertanggal 26 Desember 2005 tersebut sudah dinyatakan batal demi hukum, sehingga tindakan Tergugat yang tetap menguasai tanah dan rumah tersebut tidak dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian terhadap pokok gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan ini sudah dinyatakan ditolak, sehingga Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat selebihnya dan menyatakan, gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, sehingga Penggugat berada di pihak yang kalah, maka kepada Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan musyawarah Majelis Hakim;

Mengingat pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.571.000,-(lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari : SENIN Tanggal 13 April 2020, terdiri dari : Dr. Nenny Yuliany,SH.,M.Kn sebagai Hakim Ketua, Nanang Herjunanto,SH.,MH dan Darmo Wibowo Muhammad,SH.,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : SELASA tanggal 14 April 2020, oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh : Hartanto,SH.,MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Nanang Herjunanto,SH.,MH

Dr. Nenny Yuliany,SH.,M.Kn

Darmo Wibowo Muhammad,SH.,MH

PANITERA PENGGANTI,

Hartanto,SH.,MH

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya Administrasi	Rp.	75.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp.	430.000,-
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	-
5. PNPB Biaya Panggilan	Rp.	25.000,-
6. Biaya Materai	Rp.	6.000,-
7. <u>Biaya Redaksi</u>	Rp.	<u>5.000,-</u>
Jumlah .....	Rp.	571.000,-

(lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);