



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 182/PDT/2016/PT.DKI

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **Ny. TJU HIAK JONG**, beralamat di Komplek Taman Surya III Blok 1-6 Kav. No. 4 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **DJUARI**, beralamat di Komplek Taman Surya III Blok 1-6 Kav. No.4, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Dalam hal ini keduanya diwakili oleh kuasanya C. SUHANDI, SH.,MH., dkk, Para Advokat / Pengacara pada Kantor Advokat / Pengacara C. SUHANDI, SH.,MH & PARTNERS, beralamat di Komplek Perkantoran Mega Glodok Kemayoran (MKG) Blok D Nomor 5, Jl. Angkasa Kav. B6, Kota Baru bandar Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 September 2015, selanjutnya disebut Para Pembanding semula Para Tergugat;

### L a w a n

1. **Tn. SEMAN**, bertempat tinggal di Komplek Green Garden Blok N 12 No.15 RT.007/RW.010, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini di wakili oleh kuasa hukumnya SRI ESTI MURTI, SH.MH., HAZIRUN TUMANGGOR, SH.MH., MUTIARA SIHITE, SH., dan ANDI MULKANA, SH., seluruhnya Advokat dari Kantor Advokat "TITIEK, ESTI & REKAN", berkedudukan dan berkantor di STC Senayan, Lt.2 No. 21 Jl. Asia Afrika, Pintu IX, Gelora Senayan, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Januari 2015, selanjutnya disebut Terbanding semula Penggugat;

#### 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

2. **JOSEPH MARZUKI**, beralamat di Jalan Kedoya Azelea Blok A4 No. 20 Jakarta Barat, selanjutnya disebut Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

3. **Ny. JUTY YUSUF**, beralamat di Jalan Kedoya Azelea Blok A4 No. 20 Jakarta Barat, selanjutnya disebut Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

4. **NOTARIS / PPAT Tan Susy**, beralamat di Taman Palem Lestari Blok D 10 No. 19, Jalan Raya Outering Road Cengkareng, Jakarta Barat, selanjutnya disebut Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 15 Maret 2016 Nomor 182/PEN/PDT/2016/PT.DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 17 September 2015 Nomor 69/PDT.G/2015/PN.JKT.BRT dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Surat Gugatan tanggal 6 Februari 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 06 Februari 2015 dalam Register Nomor 69/Pdt.G/2015/PN.JKT.BRT, kemudian telah diperbaiki berdasarkan Surat Perbaikan Alamat Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II tanggal 05 Maret 2015, mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dengan mengemukakan alasan sebagai berikut:-----

1. Bahwa Penggugat sudah bersahabat dengan Tergugat II sejak tahun 2008, dimana Tergugat II dikenal Penggugat sebagai Paranormal, sering dimintakan bantuan untuk memberikan penasehatan terhadap diri Penggugat; -----
2. Bahwa Penggugat dengan Tergugat II tidak mempunyai hubungan bisnis, karena memang Tergugat II hanyalah sebatas dianggap paranormal yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mempunyai hubungan pekerjaan antara Penggugat dengan Tergugat II;

3. Bahwa perlu diketahui Tergugat II sebelumnya tinggal di Taman Palem Lestari bersama isterinya yakni Tergugat I, kemudian atas anjuran Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mengontrak rumah juga di wilayah tersebut; -----  
Penggugat tidak segan-segan untuk membantu Tergugat I dan Tergugat II dan sering Penggugat memberikan pinjaman kepada Tergugat II; -----
4. Bahwa pada tahun 2009, isteri Tergugat II yaitu Tergugat I jatuh sakit sehingga Penggugat bermaksud untuk membawa Tergugat I berobat ke Penang. Dalam rangka pengobatan tersebut, Penggugat bersedia untuk memindahkan KTP dan Kartu Keluarga Tergugat I dan Tergugat II ke alamat Penggugat, yakni di Komplek Green Garden Blok 12 No. 15 Rt.007/Rw.010, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat. Tujuan pemindahan alamat tersebut agar memudahkan proses pembuatan Paspor Tergugat I dan Tergugat II. Pada akhirnya Tergugat I dan Tergugat dapat memiliki Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga di alamat tersebut dan kemudian Penggugat membawa Tergugat I berobat ke Penang yang juga diikuti oleh Tergugat II, dimana seluruh biaya pengobatan tersebut ditanggung oleh Penggugat; -----
5. Bahwa setelah dilakukan Pengobatan di Penang, Tergugat I dan II yang didampingi oleh Penggugat kembali ke Indonesia, dimana hubungan Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II berjalan dengan baik, Penggugat sering memberikan bantuan keuangan; -----
6. Bahwa pada tahun 2009 Tergugat II sebagai paranormal/dukun telah memberikan arahan kepada Penggugat, yakni: -----
  1. Tergugat II menganjurkan Penggugat agar membeli sebidang tanah berikut bangunan terletak di Komplek Taman Surya III Blok 1-6 Kav. No.4, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat dengan alasan bangunan yang berada diatas tanah objek sengketa tersebut memilik "naga"/fengsui yang sangat cocok bagi usaha Penggugat, sehingga apabila tanah dan bangunan objek sengketa tersebut menjadi

#### 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

milik Penggugat maka usaha/bisnis Penggugat akan maju dan berkembang;-----

2. Bahwa Penggugat kemudian menghubungi pemilik tanah dan bangunan dimaksud, yang kemudian diketahui pemilik tanah tersebut adalah Turut Tergugat I, atas nama Turut Tergugat II. Pada tanggal 25 November 2009 ada cacatan ringkas antara Penggugat dengan Turut Tergugat II yang menulis tentang kondisi rumah yang kelak akan dibeli oleh Penggugat yang meliputi luas tanah, isi dan bangunan rumah dan harga yang sepakati yakni Rp. 1.180.000.000,- ( satu milyar seratus delapan puluh juta rupiah), Turut Tergugat I sebagai Penjual dan Penggugat selaku Pembeli, disepakati uang muka Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pelunasan sebelum 25 Desember 2009 pembayaran ke atas nama Turut Tergugat II; -----

3. Bahwa kemudian pada tanggal 25 Nopember 2009 Penggugat membuat dan menandatangani Perjanjian Kesepakatan Jual Beli Rumah di Taman

Surya III Blok 1-6 No.4. SHM No. 3215/Pengadungan seluas 264 M2 dengan harga Rp. 1.180.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh juta rupiah) dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut: -----

- A. Pajak masing-masing sesuai dengan yang berlaku; -----
- B. Biaya akte jual beli dan balik nama menjadi tanggungan pihak pembeli; -----
- C. DP/Uang tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dibayar ke penjual; -----
- D. Sisanya wajib dilunasi selambat-lambatnya tanggal 25 Desember 2009; -----
- E. Pembayaran uang muka maupun pelunasan agar ditransfer ke rekening atas nama Joseph Marzuki ac 5700024581; -----
- F. Apabila pelunasan belum dilakukan sampai tanggal 25 Desember 2009, maka penjual berhak membatalkan jual beli dan uang tanda jadi yang dibayar menjadi milik pihak penjual; -----

Didalam harga tersebut, belum termasuk berikut pekerjaan tambahan berikut: -----

- A. Teralis rumah lengkap; -----

### 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

- B. Pintu besi ke balkon dipasang; -----
  - C. Anti maling dipasang; -----
  - D. Exhaust fan ditempat sernbahyang dipasang; -----
  - E. Cat kusen dan jendela diganti jadi warna abu-abu; -----
  - F. Tutup bak air dilengkapi; -----
  - G. Tembok berlubang ditutup; -----
  - H. Teralis void kecil dekat dapur dipasang; -----
  - I. Meja dapur dipasang sesuai keinginan pembeli; -----
  - J. Keran ditempat cuci baju dilengkapi; -----
  - K. Tangki air bersih dilengkapi; -----
  - L. Saringan/strainer buangan air dekat balkon dipasang; -----
7. Bahwa setelah dilakukan perjanjian tersebut dan dilakukan pembayaran atas tanah dan bangunan dimaksud serta dilakukan renovasi sebagaimana ternyata di atas, atas niat baik dari Penggugat mempersilahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk tinggal di rumah tersebut; -----
8. Bahwa kemudian dalam rangka peralihan hak dari pemilik tanah dan bangunan milik Turut Tergugat I kepada Penggugat, kembali lagi Tergugat II mempengaruhi agar jual beli dilakukan antara Turut Tergugat II dengan Tergugat I, dimana entah pengaruh apa, Penggugat setuju saja dengan saran Tergugat II, dimana pada tanggal 24 Desember 2009 dibuat Akta Jual Beli dihadapan Turut Tergugat III selaku Notaris/PPAT, atas Settifikat Hak Milik No. 3215/Pegadungan Gambar Situasi No.11926/1994 tanggal 28 Oktober 1984 sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 452/2009 tertanggal 24 Desember 2009; -----
9. Bahwa setelah dilakukan Akta Jual Beli tersebut, dan dilakukan perubahan pemilik atas nama Sertifikat tersebut, kemudian Sertifikat diserahkan oleh Notaris untuk disimpan oleh Penggugat, dimana Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah protes atas hal tersebut, karena intinya Penggugat yang membayar harga tanah dan bangunan kepada Turut Tergugat II dan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah berpikir tanah dan bangunan tersebut menjadi milik mereka; -----
10. Bahwa kemudian Tergugat I dan Tergugat II tinggal di tempat dengan tidak ada permasalahan atas Sertifikat tersebut, dimana hubungan antra

## 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

Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II berjalan dengan baik, bahkan Peggugat memenuhi kebutuhan pangan dari Tergugat I dan Tergugat II; ---

11. Bahwa Tergugat II telah mengurus Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk dengan alamat di Komplek Taman Surya 3 Blok 1-6 No.4, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat yang diterbitkan pada tanggal 16 September 2010. Pembuatan Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk tanpa sepengetahuan Peggugat, padahal Tergugat I dan Tergugat II sebelumnya mempunyai Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga atas alamat Peggugat; -----
12. Bahwa ternyata Tergugat I dan Tergugat II setelah memperoleh Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk dengan alamat di Komplek Taman Surya 3 Blok 1-6 No.4, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat yang diterbitkan pada tanggal 16 September 2010 mulai mempunyai tujuan untuk memiliki tanah dan bangunan tersebut, dengan mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Peggugat, dimana dalam perkara yang terdaftar dalam Perkara No. 764/PDT/G/2010/PN.JKT.BAR telah memutuskan sebagai berikut: -----

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

Menyatakan eksepsi dari Tergugat dalam Konpensi/Peggugat dalam Rekonpensi tidak dapat diterima; -----

DALAM POKOK PERKARA: -----

DALAM KONPENSI:-----

1. Mengabulkan Gugatan Peggugat untuk sebagian; -----
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor : 452/2009 tertanggal 24 Desember 2009 dan PPAT TAN SUSY,S.H.; ----
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum; -----
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik No.3215/Pegadungan kepada Peggugat, bila perlu dengan bantuan aparat keamanan; -----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar Dwangsom (uang paksa) kepada Peggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) pada setiap hari keterlambatan Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 3215/





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pegadungan kepada Penggugat, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap; -----

6. Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya; -----

DALAM REKONPENSİ:-----

DALAM PROVISI:-----

- Menyatakan tuntutan Provisi dari Penggugat dalam Rekonsensi I Tergugat dalam Kompensi tidak dapat diterima; -----

DALAM POKOK PERKARA:-----

- Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi untuk seluruhnya; -----

DALAM KONPENSİ DAN DALAM REKONPENSİ:-----

- Membebankan biaya perkara kepada Tergugat dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekonsensi sebesar Rp. 401.000,- (empat ratus satu ribu rupiah); -----

13. Bahwa atas putusan tersebut, Penggugat sangat dirugikan, sebab Penggugat harus kehilangan harta benda oleh karena Perbuatan Tergugat II yang mempengaruhi Penggugat dengan kata kata manis sehingga Penggugat bersedia melakukan jual beli tanah dan bangunan antara Turut Tergugat II dengan Tergugat I, dimana biaya pembayaran tersebut ditanggung seluruhnya oleh Penggugat; -----

14. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah mempengaruhi Penggugat untuk membeli sebidang tanah dan bangunan mempergunakan uang dan Penggugat kemudian membujuk Penggugat untuk menunjuk Tergugat I sebagai pihak Pembeli dalam Akta Jual Beli, dimana sebenarnya tanah dan bangunan rumah tersebut adalah hanya untuk tempat tinggal dan Tergugat I dan Tergugat II bukan untuk sebagai pemilik atas tanah dan bangunan dimaksud; -----

15. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II mengalami kerugian baik kerugian material maupun kerugian immaterial; -----

## 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

Kerugian Maeterill adalah Penggugat kehilangan hak untuk menikmati tanah dan bangunan yang seharusnya bukan untuk dimiliki oleh Tergugat I. Nilai rumah tersebut pada tahun 2009 saat dibeli rumah tersebut adalah seharga Rp. 1.180.000.000,- ( satu milyar seratus delapan puluh juta rupiah), maka kini harga rumah tersebut adalah seharga Rp. 7.000.000.000,- ( tujuh milyar rupiah); -----

Bahwa demikian adalah adil dan menurut hukum jika Majelis Hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materill Penggugat sebesar Rp. 7.000.000.000,- ( tujuh milyar rupiah) dimana akan bertambah setiap tahun sesuai dengan nilai jual rumah yang diperkirakan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) setiap tahun sejak gugatan ini didaftarkan hingga Tergugat I dan Tergugat II membayar lunas kewajiban pembayaran tersebut Kerugian Immateriil adalah kerugian Penggugat, dimana Penggugat mengalami stress yang berkepanjangan, dimana hakekatnya tidak bisa dinilai, akan tetapi sebagai patokannya, maka Penggugat menyatakan kerugian immaterial adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah); -----

Bahwa demikian adalah adil dan menurut hukum jika Majelis Hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian immateriil Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- ( lima milyar rupiah); -----

16. Bahwa untuk menghindari gugatan ini sia sia setelah mendapat putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat mohon Sita Jaminan atas harta benda yang sebenarnya dibeli dan dibayar oleh Penggugat yakni: sebidang tanah berikut bangunan terletak di Komplek Taman Surya III Blok

1-6 Kav. No.4, Kelurahan Pengadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat Sertifikat Hak Milik No. 3215/Pegadungan seluas 264 M2; -----

Dengan demikian adalah adil dan bijaksana jika Majelis mengabulkan Permohonan Sita Jaminan atas sebidang tanah berikut bangunan terletak di Komplek Taman Surya III Blok 1-6 Kav. No. 4, Kelurahan Pengadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat Sertifikat Hak Milik No. 3215/ Pegadungan seluas 764 M2; -----

### 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

17. Bahwa selain itu juga adalah beralasan jika Majelis Hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari keterlambatan pembayaran sebesar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah); -

18. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan dasar hukum dan bukti yang sempurna, maka adalah beralasan jika Majelis Hakim menyatakan Putusan dapat dilaksanakan secara serta merta, meskipun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan upaya hukum Bantahan, Perlawanan, Banding maupun Kasasi;

Maka, berdasarkan hal-hal yang telah dijabarkan dalam gugatan di atas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut: -----

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat;  
-----
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;  
-----
3. Menyatakan Sah dan berharga Permohonan Sita Jaminan atas sebidang tanah berikut bangunan terletak di Komplek Taman Surya III Blok 1-6 Kav. No.4, Kelurahan Pengadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat Sertifikat Hak Milik No.3215/Pegadungan seluas 264 M2;  
-----
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Kerugian Material Penggugat sebesar ap. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) dimana akan bertambah setiap tahun sesuai dengan nilai jual rumah yang diperkirakan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) setiap tahun sejak gugatan ini didaftarkan hingga Tergugat I dan Tergugat II membayar lunas kewajiban pembayaran tersebut;  
-----
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Kerugian Immaterial Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- ( lima milyar rupiah);  
----
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari keterlambatan pembayaran sebesar Rp. 5.000.000.- ( lima juta rupiah);  
-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Putusan dapat dilaksanakan secara serta merta, meskipun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan upaya hukum Bantahan, Perlawanan, Banding maupun Kasasi;

8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;

Dalam hal Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya; -----

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan Jawaban masing-masing sebagai berikut:-----

JAWABAN TERGUGAT I dan TERGUGAT II: -----

I. DALAM EKSEPSI:

PENGUGAT TIDAK BERKAPASITAS SEBAGAI PENGUGAT; -----

Bahwa terhadap perkara ini Penggugat telah mengajukan Gugatan Rekonvensi di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara gugatan perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum Reg. Nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., dimana Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah Tergugat I dan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi adalah Penggugat dalam perkara ini; -----

Bahwa walaupun dalam perkara ini Penggugat menambah para pihak, namun kedua perkara ini pada hakekatnya sasarannya adalah sama yaitu mengenai jual beli atas sebidang tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik Nomor 3215/Pegadungan atas nama Tju Hiak Jong / Tergugat I, yang terletak di Komplek Taman Surya III Blok 1-6, Kav. Nomor 4 Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat; -----

Bahwa terhadap perkara terdahulu Reg. Nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, telah ada putusan yang menyatakan Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat I, dan menolak Gugatan Rekonvensi dan Penggugat. Oleh karena itu,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah pihak yang tidak berkapasitas dalam mengajukan gugatan dengan Nomor 69/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Bar., di PN Jakarta Barat; -----

EXCEPTIO LITIS PENDENTIS; -----

Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara sekarang ini, sama dengan dalil Gugatan Rekonvensi dalam perkara Nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., di PN Jakarta Barat, yaitu mengenal jual beli sebidang tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik Nomor 3215/Pegadungan atas nama Tju Hiak Jong / Tergugat I, yang terletak di Komplek Taman Surya III Blok 1-6, Kav. Nomor 4, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat, yang saat ini dalam pemeriksaan tingkat kasasi. Dan berdasarkan Informasi Perkara Mahkamah Agung RI dan situs resmi Mahkamah Agung RI, perkara ini telah diputus pada tanggal 26 Agustus 2014 dengan amar putusan MENOLAK permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : SEMAN. (Penggugat dalam perkara ini), sehingga putusan perkara ini dapat dikatakan telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, pengajuan gugatan dalam perkara ini layak untuk ditolak; -----

EXCEPTIO DOMINII; -----

Bahwa tanah dan bangunan rumah yang dimohonkan sita jaminan adalah bukan merupakan hak milik Penggugat, bukan juga sebagai jaminan hutang, tetapi adalah hak milik Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 452/2009, tertanggal 24 Desember 2009, dibuat di hadapan PPAT Tan Susy, SH dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3215/Pegadungan atas nama Tju Hiak Jong / Tergugat I, yang terletak di Komplek Taman Surya III Blok 1-6, Kav. Nomor 4 Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat. Oleh karena itu, gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima; -----

EXCEPTIO DECLINATOIRE; -----

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang memeriksa perkara ini oleh karena perkara yang sama, atau pada hakekatnya sasarannya adalah sama yaitu mengenal jual beli sebidang tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik Nomor 3215 / Pegadungan atas nama Tju Hiak Jong / Tergugat I, yang terletak di Komplek Taman Surya III Blok 1-6, Kav. Nomor 4 Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat, saat ini masih dalam proses



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung, yang sudah diputus pada tanggal 26 Agustus 2014 dengan amar Menolak Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : SEMAN. (Penggugat dalam perkara ini); -----

Bahwa eksepsi ini perlu dan penting mendapat perhatian dan Majelis Hakim demi menghindari terjadinya putusan Pengadilan yang saling bertentangan atas perkara yang satu dan sama atau setidaknya sasaran dan gugatan itu sama;

-----  
GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS; -----

Bahwa dalil gugatan Penggugat 'kabur', oleh karena tidak secara tegas dan jelas merinci perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melanggar hukum yang merugikan Penggugat; -----

Bahwa dalam dalil gugatan poin 13, Penggugat mendalilkan sangat dirugikan dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., sedangkan pada dalil gugatan poin 14, Penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah mempengaruhi Penggugat untuk membeli sebidang tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik Nomor 3215/Pegadungan atas nama Tju Hiak Jong / Tergugat I; -----

Bahwa dengan dalil gugatan seperti tersebut di atas, sungguh menjadikan gugatan kabur, oleh karena pada satu sisi mendalilkan kerugian timbul karena adanya putusan Pengadilan, sedangkan pada sisi lain mendalilkan perbuatan melawan hukum karena adanya pengaruh dan bujuk rayu dari Tergugat I dan Tergugat II; -----

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas, oleh karena dalam perkara ini apakah Penggugat mau menggugat Putusan Pengadilan Nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., yang masih dalam tingkat kasasi atau mau menggugat perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II yang dituduh sebagai mempengaruhi Penggugat untuk membeli tanah dan bangunan obyek sengketa, yang juga telah digugat dalam gugatan rekonsvansi dalam perkara Nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., di PN. Jakarta Barat; -----

-----  
POSITA DAN PETITUM BERBEDA; -----

### 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 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat yang membeli sebidang tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik Nomor 3215/Pegadungan atas nama Tju Hiak Jong / Tergugat I, yang terletak di Komplek Taman Surya III Blok 1-6, Kav. Nomor 4 Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat. Namun dalam Petitum, Penggugat tidak menuntut penyerahan tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Penggugat sebagai orang yang berhak/pemilik; -----

Bahwa dalam Petitum, Penggugat hanya menuntut Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian materiel dan kerugian immateriel; -----

Bahwa Tergugat I dari Tergugat II tidak pernah membuat perjanjian apapun dengan Penggugat, baik itu perjanjian jual beli rumah atau perjanjian pinjam meminjam uang, oleh karena itu sangatlah lucu, apabila Penggugat menuntut ganti rugi materiel dan immateriel kepada Tergugat I dan Tergugat II. Atau secara tegas Para Tergugat nyatakan bahwa Para Tergugat TIDAK PERNAH MEMINJAM UANG dan PENGGUGAT untuk beli rumah SHM Nomor 3215/Pegadungan, a/n. Tergugat I. Rumah tersebut dibeli oleh Penggugat untuk Para Tergugat oleh karena jasa konsultasi paranormal yang diberikan oleh Tergugat II. Jadi, sangatlah lucu, apabila Penggugat menuntut ganti rugi materiel dan immateriel kepada Tergugat I dan Tergugat II; -----

Dengan demikian gugatan Penggugat tentang PERBUATAN MELAWAN HUKUM adalah tidak beralasan hukum, karena ternyata hanya menuntut ganti rugi materiel dan ganti rugi immateriel, sebagaimana layaknya gugatan tentang WANPRESTASI atau gugatan tentang HUTANG PIUTANG atau gugatan tentang PINJAM MEMINJAM UANG. Oleh karena itu, gugatan harus ditolak; -----

GUGATAN NE BIS IN IDEM; -----

Bahwa gugatan ini, walaupun ditambah dengan pihak-pihak lain, yakni Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, tetapi gugatan ini memiliki persesuaian dan persamaan yang pada sasaran utamanya adalah jual beli tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik Nomor 3215/Pegadungan atas nama Tju Hiak Jong / Tergugat I, yang terletak di Komplek Taman Surya III Blok 1-6, Kav. Nomor 4 Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat; -----



Bahwa terhadap sengketa jual beli ini, sudah pernah ada gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., dengan pihaknya Tergugat I selaku Penggugat dan Penggugat selaku Tergugat dengan obyek sengketa adalah sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 3215/Pegadungan atas nama Tju Hiak Jong / Tergugat I, yang terletak di Komplek Taman Surya III Blok 1-6, Kav. Nomor 4 Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat. Oleh karena itu, gugatan ini termasuk dalam kategori gugatan ne bis in idem; -----

Bahwa berdasarkan seluruh uraian pada bagian Eksepsi di atas, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima; -----

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala apa yang Para Tergugat uraikan pada bagian Eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan uraian pada Pokok Perkara ini; -----
2. Bahwa Para Tergugat menyatakan akan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang kebenarannya patut untuk diakui; -----
3. Bahwa ternyata inti dari gugatan Penggugat adalah meminta Para Tergugat membayar kerugian materiel dan kerugian immateriel yang diderita oleh Penggugat, yang dalam dalil-dalilnya diuraikan sebagai akibat dan pembelian rumah SHM Nomor 3215/Pegadungan, atas nama Tju Hiak Jong / Tergugat I, yang terletak di Komplek Taman Surya III Blok 1-6, Kav. Nomor 4 Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat;

Bahwa dalam gugatan Rekonvensi (vide perkara Nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt Bar.), Penggugat menuntut agar Pengadilan menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik atas tanah obyek sengketa. Namun dalam perkara gugatan sekarang ini, Penggugat tidak menuntut agar tanah dan bangunan rumah SHM 3215/Pegadungan, atas nama Tergugat I, dinyatakan oleh Pengadilan sebagai hak milik Penggugat; -----





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan gugatan adalah perbuatan melawan hukum, namun dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam perkara ini, adalah tentang wanprestasi atau hutang piutang, antara Penggugat dengan Para Tergugat, sehingga hanya menuntut ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat; -----

Bahwa Penggugat sedang mempermainkan hukum. Oleh karena gugatan REKONVENSI DITOLAK, maka Penggugat mengajukan gugatan baru dengan alasan gugatan perbuatan melawan hukum, namun tuntutan hanya berupa ganti rugi materiel dan immateriel, layaknya gugatan 'wanprestasi' atau gugatan hutang piutang. Dengan demikian, Penggugat adalah Penggugat yang tidak mempunyai itikat yang baik, tidak menghormati hukum, ic. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 764/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Bar., tanggal 01 Juni 2011, jo. Putusan PT DKI Jakarta Nomor 04/PDT/2012/PT.DKI, tanggal 29 Mei 2012, jo. Putusan Kasasi Nomor 706 K/PDT/2013, tanggal 26 Agustus 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap; -----

4. Bahwa dalam AJB Nomor 452/2009, dibuat dihadapan PPAT Tan Susy, SH, tanggal 24 Desember 2009, secara jelas diuraikan bahwa Turut Tergugat II selaku Penjual (disebut Pihak Pertama) dan dalam hal ini telah mendapat persetujuan dari suaminya (ic. Turut Tergugat I), sedang Tergugat I, selaku Pembeli (disebut Pihak Kedua); -----

Bahwa Para Tergugat menuntut tanggung jawab hukum dari Turut Tergugat II yang membebaskan Tergugat I dari semua tuntutan/gugatan berupa apapun dan dari siapapun, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 452/2009, dibuat dihadapan PPAT Tan Susy, SH, tanggal 24 Desember 2009; -----

Bahwa sesuai Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 01 Juni 2011, jo. Putusan PT DKI Jakarta Nomor 04/PDT/2012/PT.DKI, tanggal 29 Mei 2012, jo. Putusan Kasasi Nomor 706 K/PDT/2013, tanggal 26 Agustus 2014, Akta Jual Beli Nomor 452/2009. dibuat dihadapan PPAT Tan Susy, SH, tanggal 24 Desember 2009, telah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum; -----

### 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

Dengan demikian, secara hukum, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II harus bertanggung jawab melindungi hak dan kepentingan hukum Tergugat I dari segala tuntutan/gugatan Penggugat dalam perkara ini; ---

5. Bahwa terhadap dalil gugatan poin 1 (satu) dan poin 2 (dua), Para Tergugat menanggapi, bahwa benar, Penggugat dengan Para Tergugat

sudah saling kenal, dan tidak ada hubungan bisnis. Benar, Penggugat menggunakan jasa Tergugat II sebagai penasihat spiritual Penggugat. Dan atas jasa konsultasi spiritual yang diberikan Tergugat II kepada Penggugat, Tergugat II tidak menentukan besaran tarif yang harus dibayar; -----

7. Bahwa terhadap dalil gugatan poin 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), Para Tergugat menanggapi, bahwa benar, sebelumnya Para Tergugat tinggal di Taman Palem Lestari; -----

Para Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyatakan tidak segan-segan memberi pinjaman / bantuan keuangan kepada Para Tergugat. Ini adalah sebuah dalil yang membenarkan kesan bahwa seolah-olah Penggugat orang yang sangat dermawan dan hidup Para Tergugat sangat susah; -----

Para Tergugat tegaskan, bahwa bantuan yang diberikan kepada Para Tergugat, bukan pinjam meminjam uang, akan tetapi pemberian yang terjadi pada umumnya, karena jasa konsultasi spiritual yang diterima; ----

8. Bahwa terhadap dalil gugatan poin 6 (enam) dan poin 7 (tujuh), Para Tergugat menanggapi, bahwa tanah dan bangunan rumah SHM Nomor 3215/Pegadungan, atas nama Tju Hiak Jong / Tergugat I adalah merupakan pemberian dan Penggugat sebagai imbalan jasa konsultasi spiritual yang diberikan Tergugat II kepada Penggugat; -----

Bahwa Tergugat II sebagai penasihat spiritual dari Penggugat hanya memberikan petunjuk sesuai kebutuhan Penggugat. Dalam menjalankan tugas sebagai penasihat spiritual, antara Tergugat II dan Penggugat tidak pernah membicarakan tentang nilai bayaran / komisi / persentase



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan setiap konsultasi yang diberikan. Semuanya berjalan dengan baik dan penuh pengertian; -----

Bahwa perlu Tergugat II tegaskan, pemberian rumah tersebut terjadi karena adanya "niat baik" dari Penggugat, jadi tidak ada bujuk rayu, tidak ada penyesatan, semuanya berjalan dengan baik dan Penggugat sangat menikmati;

-----

9. Bahwa terhadap dalil gugatan poin 8 (delapan), poin 9 (sembilan), poin 10 (sepuluh), Para Tergugat menanggapi, bahwa tidak ada pengaruh apapun dalam hal pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT Tan Susy, SH; -----

Bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut dibeli oleh Penggugat untuk Para Tergugat, maka dari itu, semua pembayaran tentunya dari uang Penggugat tetapi surat Akta Jual Beli atas nama Tergugat I dan juga proses penerbitan Sertifikat Hak Milik juga dibuat atas nama Tergugat I;

-----

Bahwa menyimak materi gugatan perkara a quo, menjadi seperti perkara hutang piutang adalah suatu dalil yang dicari-cari dan mengandung kebohongan yang dapat diancam tindak pidana. Kebohongan tersebut dapat terlihat sewaktu Penggugat sebagai Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dalam perkara Nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Dalam gugatan Rekonvensi, Penggugat mempermasalahkan pemberian rumah dan menuntut agar Pengadilan menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3215/Pegadungan atas nama Tju Hiak Jong / Tergugat I, yang terletak di Komplek Taman Surya III Blok 1-6, Kav. Nomor 4 Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat. Namun dalam gugatan perkara yang sedang diperiksa saat ini, Penggugat hanya menuntut kerugian materiel dan kerugian immateniel, seperti halnya gugatan wanprestasi atau gugatan hutang piutang, yang sesungguhnya tidak

### 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

pemah ada perjanjian apapun atau hutang piutang antara Penggugat dengan Para Tergugat; -----

Bahwa ternyata niat tidak baik itu ada pada Penggugat. Proses pembuatan Akta Jual Beli atas nama Tergugat I dan pembuatan Sertifikat Hak Milik juga atas nama Tergugat I, tetapi semua asli surat tersebut dikuasai oleh Penggugat dan tidak diserahkan kepada Para Tergugat; -----

Ya, pada mulanya Para Penggugat berpikir wajar-wajar saja karena semua pembayaran itu berasal dari uang Penggugat, jadi wajar surat-surat itu dipegang oleh Penggugat, toh nanti juga akan diserahkan kepada Para Tergugat; -----

Bahwa oleh karena tak kunjung diserahkan dan Para Tergugat melihat ada gelagat tidak baik dari Penggugat untuk mengambil rumah tersebut, maka Tergugat I sebagai orang yang berhak karena surat-surat tanah atas nama Tergugat I mengajukan gugatan terhadap Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Reg. Nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tertanggal 04 Nopember 2010. Gugatan tersebut sudah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 01 Juni 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 04/PDT/2012/PT.DKI, tanggal 29 Mei 2012, Jo. Putusan Kasasi Reg. Nomor 706 K/PDT/2013, tanggal 26 Agustus 2014; -----

Berikut kami kutip diktum putusan Pengadilan tersebut: -----

1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 01 Juni 2011; -----

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI: -----

- Menyatakan Eksepsi dan Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima; -----

DALAM POKOK PERKARA: -----

DALAM KONVENSI: -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; -----
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 452/2009, tertanggal 24 Desember 2009 dan PPAT Tan Susy; ----
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum; -----
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik No.3215/Pegadungan kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan aparat keamanan; -----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar dwangsom (uang paksa) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) pada setiap hari keterlambatan Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.3215/Pegadungan kepada Penggugat, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap; -----
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya; -----

DALAM REKONVENSI: -----

DALAM PROVISI: -----

- Menyatakan tuntutan Provisi dan Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima; -----

DALAM POKOK PERKARA: -----

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya; -----

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI: -----

- Membebankan biaya perkara kepada Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp. 401.000.- (empat ratus satu ribu rupiah); -----

2. Putusan PT DKI Jakarta Nomor 04/PDT/2012/PT.DKI, tanggal 29 Mei 2012;-----  
-----

MENGADILI:

#### 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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;  
-----
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 01 Juni 2011 yang dimohonkan banding;  
-----
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah); -

3. Tingkat Kasasi terdaftar Nomor 706 K/PDT/2013;  
-----

Bahwa secara resmi putusan Kasasi belum diterima oleh Para Tergugat. Namun sesuai Informasi Perkara Mahkamah Agung RI yang Kuasa Hukum Para Tergugat peroleh dari situs resmi Mahkamah Agung RI, perkara ini telah diputus pada tanggal 26 Agustus 2014 dengan amar putusan MENOLAK permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : SEMAN. (Penggugat dalam perkara ini); -----

Bahwa dengan merujuk putusan-putusan tersebut di atas, maka diperoleh fakta hukum bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara saat ini, Reg. Nomor 69/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Bar., adalah sama atau setidaknya sasarannya adalah sama, yaitu tentang jual beli sebidang tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik Nomor 3215/Pegadungan atas nama Tju Hiak Jong / Tergugat I, yang terletak di Komplek Taman Surya III Blok 1-6, Kav. Nomor 4 Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat; -----

Bahwa walaupun gugatan dalam perkara ini ditambah para pihaknya, demi menghindari terjadinya 'ne bis in idem', namun roh dari gugatan atau sasarannya adalah jual beli tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik Nomor 3215/Pegadungan atas nama Tju Hiak Jong / Tergugat I, yang terletak di Komplek Taman Surya III Blok 1-6, Kav. Nomor 4 Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat. Yang kemudian dalam petitum Penggugat hanya menuntut ganti kerugian materiel dan kerugian immateriel; -----





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa putusan Pengadilan tersebut di atas, pada intinya menyatakan Penggugat SEMAN telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I : Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 452/2009, tertanggal 24 Desember 2009 dan PPAT Tan Susy dan Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik No.3215/Pegadungan kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan aparat keamanan;

Bahwa oleh karena terhadap tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Mihak Nomor 3215/Pegadungan atas nama Tju Hiak Jong / Tergugat I sudah ada putusan pengadilan, sebagaimana diuraikan di atas, maka gugatan dalam perkara ini harus ditolak, demi menjamin dan memberi suatu kepastian hukum bagi para pencari keadilan, ic.

Para Tergugat;

10. Bahwa terhadap dalil gugatan poin 11 (sebelas), Para Tergugat menanggapi, bahwa urusan pembuatan Kartu keluarga dan KTP yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah urusan pribadi Para Tergugat yang tidak perlu dan tidak penting harus diberitahukan kepada Penggugat; ----

11. Bahwa terhadap dalil gugatan poin 12 (dua belas) dan poin 13 (tiga belas), Para Tergugat menanggapi, bahwa Penggugat tahu dan sadar betul sudah ada putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan melawan terhadap Tergugat I, dan menolak gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat; -----

Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan tersebut, ditemukan fakta hukum bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat adalah tidak terbukti secara sah dan meyakinkan. Oleh karena itu, gugatan Penggugat dalam perkara ini harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima; -----

12. Bahwa terhadap dalil gugatan poin 14 (empat belas), Para Tergugat menanggapi, bahwa dalil ini tidak benar, karena hanya berupa ilusi

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

Penggugat saja. Penggugat tidak mengurai secara detail perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat. Namun, secara tiba-tiba menuduh Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa mempengaruhi Penggugat untuk membeli sebidang tanah dan bangunan rumah dengan mempergunakan uang Penggugat dan kemudian membujuk Penggugat untuk menunjuk Tergugat I sebagai pihak pembeli dalam Akta Jual Beli; -----

Bahwa dalil ini adalah dalil yang mengada-ada. Tidak ada pengaruh dan atau bujuk rayu dari Para Tergugat. Penggugat secara sadar mau membelikan tanah dan bangunan rumah tersebut untuk Para Tergugat sebagai bagian dari ucapan syukur dan terima kasih atas jasa konsultasi spiritual yang diberikan Tergugat II kepada Penggugat; -----

Bahwa, fakta hukum yang terjadi adalah jual beli secara resmi dibuat di hadapan PPAT, kemudian proses penerbitan sertifikat hak milik dilakukan secara resmi pula melalui Kantor Pertanahan. Semua proses dibuat sesuai ketentuan hukum dan setiap langkah diikuti dan diketahui secara sadar oleh Penggugat; -----

Bahwa oleh karena yang membayar pembelian tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik Nomor 3215/Pegadungan atas nama Tju Hiak Jong / Tergugat I adalah Penggugat, maka Para Tergugat merasa wajar-wajar saja kalau asli Akta Jual Beli Nomor 452/2009, tanggal 24 Desember 2009 dan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3215/Pegadungan, atas nama Tergugat I dipegang dan disimpan Penggugat. Toh, nantinya juga akan diserahkan kepada Para Tergugat; -----

Bahwa, Para Penggugat tegaskan ulang, gugatan dalam perkara ini hanyalah berupa pengulangan fakta-fakta persidangan dari gugatan Rekonvensi dalam perkara Nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., di Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang sudah diputus Pengadilan dengan amarnya Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi I Tergugat dalam Konvensi; -----

Oleh karena itu, terbukti menurut hukum, Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat. Tetapi Penggugatlah

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para  
Tergugat; -----

13. Bahwa terhadap dalil gugatan poin 15 (lima belas), Para Tergugat menanggapi, bahwa dalil tuntutan kerugian materiel dan kerugian immateriel sungguh sangat tidak layak dan tidak didukung fakta hukum yang kuat dan akurat; -----

Bahwa dalil Penggugat sungguh sangat bertentangan, karena pada satu sisi -vide gugatan poin 13 -, Penggugat merasa sangat dirugikan dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 01 Juni 2011 jo. Putusan PT DKI Jakarta Nomor 04/PDT/2012/PT.DKI, tanggal 29 Mei 2012, sedangkan pada sisi lain, -vide gugatan poin 14-, Penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II karena mempengaruhi dan membujuk Penggugat dalam hal jual beli tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik Nomor 3215/Pegadungan atas nama Tju Hiak Jong / Tergugat I; -----

Bahwa dalam posita gugatan, Penggugat pada intinya menyatakan bahwa tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik Nomor 3215/Pegadungan atas nama Tju Hiak Jong / Tergugat I adalah hak milik Penggugat, namun dalam Petitum, Penggugat tidak menuntut penyerahan tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Penggugat. Nah, dalil Penggugat seperti ini merupakan dalil yang tidak masuk akal, oleh karena Penggugat mengaku sebagai pemilik/orang yang berhak tetapi dalam Petitum, hanya menuntut Para Tergugat membayar ganti kerugian materiel dan kerugian immateriel; -----

Bahwa dengan Penggugat hanya menuntut ganti kerugian materiel dan kerugian immateriel, tanpa menuntut pengembalian dan atau penyerahan tanah dan bangunan rumah kepada Penggugat, maka gugatan Penggugat ini masuk dalam kategori gugatan tentang Wanprestasi atau gugatan tentang Hutang Piutang atau Pinjam Meminjam Uang. Oleh karena itu, tuntutan ganti kerugian materiel dan kerugian immateriel ini patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

-----

## 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)



14. Bahwa terhadap dalil gugatan poin 16 (enam belas), poin 17 (tujuh belas) dan poin 18 (delapan belas), Para Tergugat menanggapi, bahwa dalil-dalil ini patut untuk ditolak, oleh karena permohonan sita jaminan, uang paksa dan permohonan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu tidak didukung dengan bukti-bukti yang kuat dan akurat; -----

Bahwa Tergugat I adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah yang dimohonkan sita, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 452/2009, tanggal 24 Desember 2009 dibuat di hadapan PPAT Tan Susy, SH dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3215/Pegadungan, atas nama Tju Hiak Jong / Tergugat I; -----

Bahwa selain itu, sesuai Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 01 Juni 2011 jo. Putusan PT DKI Jakarta Nomor 04/PDT/2012/PT.DKI, tanggal 29 Mei 2012 Jo. Putusan Kasasi Nomor 706 K/PDT/2013, tanggal 26 Agustus 2014, telah menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat I dan menolak gugatan Rekonvensi dan Penggugat, maka sangat pantas dan beralasan hukum, pemohonan sita, uang paksa dan putusan serta merta, ditolak; -----

Maka berdasarkan seluruh uraian dan alasan di atas, Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus sebagai berikut: -----

DALAM EKSEPSI: -----

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya; -----
2. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;  
-----

DALAM POKOK PERKARA; -----

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Para Tergugat untuk seluruhnya;  
-----
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;  
-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Para Tergugat mohon putusan yang seadil-adllnya (ex aequo et bono); -----

JAWABAN TURUT TERGUGAT - I dan TURUT TERGUGAT- II:-----

1. Bahwa benar telah terjadi jual beli tanah dan bangunan rumah yang pada awalnya adalah milik kami (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) yang terletak di Komplek Taman Surya III Blok 1-6 Kav. No. 4, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat SHM No. 3215/ Pengadungan seluas 264 M2 awalnya atas nama Ny. JUTY JUSUF seharga Rp. 1.180.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh juta rupiah). Turut Tergugat dengan ini membenarkan dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara jelas dibantah;

2. Bahwa tanggal 26 Nopember 2009 antara Penggugat dengan Turut Tergugat I & II membuat Perjanjian Kesepakatan Jual Beli Rumah yang teetak di Taman Surya III Blok 1-6 No.4. SHM No. 3215/ Pengadungan seluas 264 M2 dengan harga Rp. 1.180.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh juta rupiah) dengan uang muka sebesar 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang ditransfer dari rekening Penggugat ke rekening Turut Tergugat I pada tanggal 26 November 2009;

3. Perjanjian Kesepaktan Jual beli tersebut pada point no. #2 diatas meliputi Tanah dan Bangunan rumah diatasnya dalam Sertifikat Hak Milik No. 3215/Pengadungan seluas 264 M2 berikut pengerjaan renovasi berikut:

- Pasang Teralis; -----
- Pintu Besi Balkon; -----
- Perapihan tembok; -----
- Anti Maling; -----
- Exhaust Fan; -----
- Tutup bak; -----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Teralis void; -----
- Meja dapur; -----
- Tangki air; -----
- Saringan buangan air; -----
- Cat Kusen; -----

4. Bahwa pada tanggal 17 Desember 2009, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menerima pembayaran tahap ke-2 dan Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), pembayaran mana dilakukan oleh Penggugat ke rekening Turut Tergugat II di BCA pada tanggal 17 Desember 2009;

5. Sisa pelunasan atas harga pembelian rumah diterima Penjual (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat) sebesar Rp.673.200.000,- (enam ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) dan Penggugat dengan pembayaran ke rekening Turut Tergugat I pada tanggal 31 Desember 2009, pembayaran mana meliputi Rp. 670.000.000,- (enam ratus juta rupiah) untuk pelunasan harga rumah dan Rp. 3.200.000,- (tiga juta dua ratus rupiah) untuk penggantian pompa air;

6. Bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 452/2009 tertanggal 24 Desember 2009 dihadapan Notaris/ PPAT, SHM No, 3215/Pegadungan Gambar Situasi No.11926/1994 tanggal 28 Oktober 1984 Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengetahui maksud dan Penggugat mengatasmakan jual beli ke atas nama Tergugat I. Faktanya, pembayaran atas Jual Beli tanah dan bangunan rumah milik kami (Turut Tergugat I & Turut Tergugat II) yang terletak di Komplek Taman Surya III Blok 1-6 Kav. No.4, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat SHM No.3215/Pengadungan seluas 264 M2 dengan atas nama Ny. JUTY JUSUF, seluruhnya kami terima dan Penggugat sesuai dengan fakta-fakta yang kami uraikan diatas;

Maka berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam Jawaban ini dalam Pokok Perkara, mohon kepada Majelis

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

Hakim dalam memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut: -----

1. Mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II karena memang secara substansi pembayaran atas pembelian rumah tersebut adalah sepenuhnya bersumber dari rekening Penggugat; -----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan tanggal 17 September 2015 Nomor 69/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materil Penggugat sebesar Rp. 2.147.735.950,- (dua milyar seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus tiga puluh lima sembilan ratus lima puluh rupiah);
4. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang hingga kini di taksir sejumlah Rp. 2.516.000,- (dua juta lima ratus enam belas ribu rupiah) ;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Membaca berturut-turut :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Para Tergugat menerangkan bahwa pada tanggal 29 September 2015, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 17 September 2015 Nomor 69/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt, tersebut.
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat, menerangkan bahwa pada tanggal 11 Nopember 2015 dan tanggal 12 Nopember 2015,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut.

3. Memori banding tertanggal 9 Nopember 2015 yang diajukan oleh Para Pembanding / Para Tergugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 9 Nopember 2015, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 11 Nopember 2015 dan tanggal 12 Nopember 2015.
4. Kontra memori banding tertanggal 7 Desember 2015 yang diajukan oleh Terbanding/ Tergugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 8 Desember 2015.
5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 9 Nopember 2015, tanggal 11 Nopember 2015 dan tanggal 12 Nopember 2015, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding / Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding / Para Tergugat mengajukan keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang dituangkan dalam memori banding, pada intinya sebagai berikut :

- Bahwa tentang eksepsi, keberatan dan menolak pertimbangan hukum Judex Factie pada halaman 35 alinea 1, 2 dan 3 yaitu pertimbangan hukum tentang eksepsi ne bis in idem, karena perkara ini telah diputus oleh pengadilan.
- Bahwa Para Pembanding menolak pertimbangan Judex Factie pada halaman 36 alinea ke -6 tentang bukti P-2 yaitu perjanjian kesepakatan jual beli antara Turut Tergugat I sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli atas oyek sengketa, karena bukti tersebut telah dinyatakan ditolak dalam putusan 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar.
- Bahwa Para Pembanding menolak pertimbangan Judex Factie keterangan dua orang saksi yang diajukan oleh Terbanding, karena merupakan saksi testimonium de auditu.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa Para Pembanding menolak pertimbangan Judex Factie pada halaman 37 alinia ke -6, tentang tidak dapat membuktikan bukti penyerahan obyek sengketa, bahwa menurut Para Pemanding untuk apa harus ada “penyerahan” dari Terbanding Seman, karena obyek sengketa tersebut sudah sah menurut hukum milik Para Pembanding.
- Bahwa Para Pembanding menolak pertimbangan Judex Factie pada halaman 38 alinia ke -3, yang menghukum Para Pembanding untuk membayar ganti rugi kepada Terbanding, karena Para Pembanding tidak mempunyai hutang piutang dalam pembelian obyek perkara.
- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon menerima permohonan banding dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 September 2015 Nomor 69/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt.

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding /Para Penggugat, pihak Terbanding/Penggugat telah mengajukan kontra memori banding, yang pada intinya sebagai berikut :

- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 September 2015 Nomor 69/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt, bahwa pertimbangan hukumnya sudah tepat berdasarkan bukti-bukti yang ada dan telah memenuhi rasa keadilan dalam masyarakat.
- Oleh karena itu monon menolak permohonan banding dari Para Pemanding dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 September 2015 Nomor 69/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 September 2015 Nomor 69/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt, memori banding dan kontra memori banding serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagaimana di bawah ini.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah masalah penggantian kerugian materiil dan immateriil, bahwa Penggugat membeli tanah dan bangunan terletak di Taman Surya III Blok 1-6 Kav. No. 4, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat dengan Sertifikat Hak milik No. 3215/Pegadungan seluas 264 M2 ( obyek sengketa), bahwa obyek sengketa tersebut yang membeli dan yang membayar adalah Penggugat, akan tetapi obyek sengketa tersebut diatas namakan Tergugat I Ny. Tju Hiak Jong, kemudian atas seijin Penggugat obyek sengketa

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

tersebut ditempati oleh Para Tergugat, akan tetapi Sertifikat obyek sengketa tersebut disimpan oleh Penggugat, karena yang membayar obyek sengketa tersebut adalah Penggugat, akan tetapi kemudian Para Tergugat Menggugat Penggugat di Pengadilan Jakarta Barat, dengan mendalilkan penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena Penggugat tidak menyerahkan SHM No. 3215/Pegadungan atas nama Tergugat I, bahwa perbuatan Para Tergugat adalah melawan hukum, sehingga merugikan Penggugat sebagai pemilik dan yang membayar obyek sengketa tapi tidak bisa menikmati, oleh karena itu menuntut Para Tergugat untuk mengganti kerugian materiil sejumlah Rp. 7.000.000.000. ( tujuh milyar), karena nilai obyek sengketa setiap tahun bertambah dan kerugian immaterial sejumlah Rp. 5.000.000.000.( lima milyar).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat membatahnya dalam eksepsinya, bahwa gugatan Penggugat ne bis in idem, karena gugatan Penggugat memiliki persesuaian dengan dan persamaan dengan obyek sengketa pada perkara nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar.

Menimbang, bahwa dalam perkara nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, Ny. Tju Hiak Jong sebagai pihak Penggugat yang menuntut agar Seman sebagai pihak Tergugat menyerahkan SHM No. 3215/Pegadungan , dan atas gugatan Ny. Tju Hiak Jong ( Penggugat) tersebut, Seman sebagai pihak Tergugat melakukan gugat balik ( Rekonsi) yang menuntut Ny. Tju Hiak Jong sebagai Tergugat Rekonsi/Penggugat Konvensi menyerahkan obyek sengketa, karena Seman sebagai Penggugat Rekonsi/ Tergugat Konvensi sebagai pemilik obyek sengketa.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, walaupun obyek sengketa sama, akan tetapi tuntutan / apa yang diminta berbeda, jika dalam perkara nomor 764/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, menuntut diserahkan obyek sengketa, karena Seman sebagai pemilik dan yang membayar obyek sengketa tersebut akan tetapi dalam perkara nomor 69/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt, tuntutan Penggugat adalah untuk membayar kerugian materiil dan immateriil, karena yang membayar harga obyek sengketa adalah Seman ( Penggugat).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sama dengan majelis Hakim Tingkat Pertama, bahwa gugatan Penggugat bukan ne bis in idem, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 17 September 2015 Nomor 69/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt, dalam eksepsi harus dipertahankan.

### 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

Menimbang, bahwa bantahan Para Tergugat yang menyatakan bahwa obyek sengketa adalah barang yang dibeli oleh Penggugat, kemudian diberikan oleh Penggugat kepada Para Tergugat sebagai hadiah, karena Tergugat II sebagai penasehat spiritual Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyatakan, bahwa obyek sengketa semula adalah milik Para Turut Tergugat, kemudian dijual kepada Penggugat, pada tanggal 26 Nopember dibuat kesepakatan jual beli Obyek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat, kemudian Penggugat memberikan uang muka (DP) dengan cara ditransfer ke rekening Turut Tergugat sejumlah Rp. 10.000.000. (sepuluh juta rupiah), kemudian pada tanggal 17 Desember 2009 Para Turut Tergugat menerima pembayaran dari Penggugat sejumlah Rp. 500.000.000. melalui transfer di Bank BCA, pelunasannya dilakukan pada tanggal 31 Desember 2009, pada waktu dibuat akta jual beli nomor 452/2009 dihadapan notaris /PPAT atas obyek sengketa tersebut oleh Penggugat di atas namakan Tergugat I, oleh karena itu Para turut Tergugat mohon agar mengabulkan gugatan Penggugat, karena secara substansi pembayaran atas pembelian obyek sengketa sepenuhnya adalah dari Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab jinawab baik dari Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat serta bukti- bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak, bahwa obyek sengketa yang membeli dan membayar adalah Penggugat, bahwa obyek sengketa tersebut adalah tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 3215/Pegadungan atas nama Tergugat I.

Menimbang, bahwa apakah obyek sengketa Sertifikat Hak Milik nomor 3215/Pegadungan atas nama Tergugat I tersebut oleh Penggugat diberikan/dihibahkan kepada Tergugat I sebagai hadiah.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat, bahwa obyek sengketa tidak diberikan kepada Tergugat, obyek sengketa tersebut hanya dipinjamkan untuk ditempati oleh Para Tergugat, karena Tergugat II sebagai penasehat spiritual telah banyak membantu Penggugat, oleh karena itu Sertifikat Hak Milik nomor 3215/Pegadungan atas nama Tergugat I tersebut tetap dipegang oleh Penggugat, akan tetapi kemudian Tergugat I mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mendalilkan Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum, karena tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik nomor 3215/Pegadungan atas nama Tergugat I tersebut.

### 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

Menimbang, bahwa dalil Penggugat tersebut dibantah oleh Para Tergugat dengan mengajukan dua orang saksi yang menerangkan bahwa Penggugat akan memberikan hadiah rumah kepada Para Tergugat, akan tetapi tidak disebutkan rumah yang mana.

Menimbang, bahwa bantahan Para Tergugat tersebut tidak didukung dengan bukti surat baik surat otentik maupun surat dibawah tangan yang menerangkan Penggugat memberikan hadiah rumah obyek sengketa tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas terbukti, bahwa obyek sengketa tidak diberikan sebagai hadiah kepada Para Tergugat, akan tetapi hanya dipinjamkan untuk ditempati oleh Para Tergugat, bahwa terbukti yang membayar harga pembelian obyek sengketa adalah Penggugat, oleh karena itu perbuatan Para Tergugat tersebut melawan hukum dan merugikan Penggugat, sehingga tuntutan Penggugat agar Para Tergugat membayar kerugian materiil harga pembelian obyek sengketa harus dikabulkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 17 September 2015 Nomor 69/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt, harus dipertahankan untuk dikuatkan.

Menimbang, bahwa karena Para Pembanding / Para Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari HIR, KUHPerdara dan pasal dari Undang-Undang No. 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

### MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat.
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 September 2015 Nomor 69/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt, yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **RABU** tanggal **27 APRIL 2016**, oleh kami : **SRI ANGGARWATI, SH.M.Hum** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai Hakim Ketua Majelis, **ACHMAD SUBAIDI, SH.,MH** dan **DR. HERU PRAMONO, SH.MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 2 Maret 2016 Nomor : 147/PEN/PDT/2016/PT.DKI yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **2 MEI 2016** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis di atas serta : **NY. NURUSSABIHA, SH.,MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak dalam perkara.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

**KETUA MAJELIS HAKIM**

**ACHMAD SUBAIDI, SH.,MH**

**SRI ANGGARWATI, SH.M.Hum**

**DR. HERU PRAMONO, SH.MH**

**PANITERA PENGGANTI**

**NY. NURUSSABIHA, SH.,MH**

Rincian Biaya Banding :

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai     | :Rp6000,00    |
| 2. Biaya Redaksi     | :Rp5000,00    |
| 3. Biaya Pemberkasan | :Rp139.000,00 |

Jumlah

Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

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

**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)