



PUTUSAN
Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. CHAERCA M. PATTINASARANY,
pekerjaan Pegawai Swasta, beralamat di
Jalan Otista 82 RT.002/RW008, Kelurahan
Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Kota
Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai
Pembanding I semula Penggugat I;

2. JEFFRY G. PATTINASARANY,
pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di
Pamulang Permai I Blok A 32/16
RT.003/RW.010, Kelurahan Pamulang
Barat, Kecamatan Pamulang, Kota
Tangerang Selatan, selanjutnya disebut
sebagai **Pembanding II** semula
Penggugat II;

3. LESLIE CH. PATTINASARANY,
pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di
Waringin Permai C-16 RT.003/RW.007,
Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan
Makasar, Kota Jakarta Timur, selanjutnya
disebut sebagai **Pembanding III** semula
Penggugat III;

Dalam hal ini Pembanding I, II dan III
semula Penggugat I, Penggugat II dan
Penggugat III dengan Surat Kuasa Khusus
tanggal 20 Agustus 2016 yang telah
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Jakarta Timur tertanggal 22

Hal. 1 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



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

Agustus 2016 dengan Nomor 1374/SK/Penge/insdt/2016/PN.Jkt.Tim, memberi kuasa kepada YOSEP NUR EDDY, S.H., R. HERU SUGIARTO S. S.H., dan EYSKE NATALIA LONDAH, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum TRAJU MAS & PARTNERS, Advokat and Counsellors At Law, berkantor di Jalan Setiabudi Nomor 70, Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk dan atas nama pemberi kuasa untuk mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 06 Juli 2017 No. 349/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim, dalam hal ini Pemberi kuasa memilih domisili hukum pada kantor kuasanya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi** ;

M E L A W A N

1. **SONY NIKIJULUW**, beralamat di Jalan Kyai Haji Satibi Simpang IV BPMRT.01/RW.16, Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, **DEWI SARTIKA NIKIJULUW, TASYA FRENISA NIKIJULUW, FERNANDI NIKIJULUW**, beralamat di Jalan Tanjung Lengkong Nomor 56, RT.14/RW.07, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, **FREEPORT SAEGEL NIKIJULUW**, beralamat di Perumahan Polonia

Hal. 2 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.14/RW.06, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, selaku Ahli Waris dari Almarhumah **NYONYA YOHANA GOE SUBAN**, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi**;

2. **RONIA BM HITIPEUW**, beralamat di Jalan Otista 82 RT.002/RW.006 Nomor 11, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, dengan surat Kuasa Khusus tertanggal 9 September 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 13 September 2019 dengan Nomor 1507/SK/Penge/insdt/2016/PN.Jkt.Tim, memberi kuasa kepada **VENCE TITAWAEL, S.H., TOGAP L. PANGGABEAN, S.H., dan ERVINA HUMASAN, S.H., M.H.**, Advokat-advokat pada kantor Advokat **VENCE TITAWAEL, MARHEL & REKAN**, berkedudukan di Jl. Cipinang Muara Raya No.3 Rt. 001 / Rw. 015, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur 13240, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk dan atas nama pemberi kuasa sebagai **Terbanding II** dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 06 Juli 2017 No. 349/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim, dalam hal ini Pemberi kuasa memilih domisili hukum pada kantor kuasanya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula

Hal. 3 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



**Tergugat II Konvensi / Penggugat
Rekonvensi;**

3. NATALIA

LATUPAPUA, beralamat di Jalan Otista 82
Nomor 23 RT.001/RW.06, Kelurahan
Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Kota
Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai
**Turut Terbanding I semula Turut
Tergugat I Konvensi / Turut Tergugat
Rekonvensi;**

4. NY. TUTY SARDJONO, beralamat di
Cililitan Besar RT.002/RW.04, Kelurahan
Cililitan, Kecamatan Kramat Jati, Kota
Jakarta Timur, dengan surat Kuasa
Khusus tertanggal 10 September 2016
yang telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Jakarta Timur
tertanggal 13 September 2019 dengan
Nomor 1504/SK/Penge/insdt/2016/
PN.Jkt.Tim, memberi kuasa kepada
ASEVY SOBARI, S.H., dan MUHAMMAD
SUBKHI, S.H., Para Advokat dan
Konsultan Hukum pada kantor Advokat
ASEVY SOBARI & PARTNERS,
berkedudukan di Jl. Pedurenan (Depan
Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) Rt.
001/04 No. 43, Cilandak Timur, Pasar
Minggu, Jakarta Selatan, baik sendiri-
sendiri maupun bersama-sama untuk dan
atas nama pemberi kuasa sebagai Turut
Terbanding II dalam putusan Pengadilan
Negeri Jakarta putusan Pengadilan Negeri
Jakarta Timur tanggal 06 Juli 2017 No.
349/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim, dalam hal ini
Pemberi kuasa memilih domisili hukum
pada kantor kuasanya, untuk selanjutnya
disebut sebagai **Turut Terbanding II**

Hal. 4 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



semula **Turut Tergugat II Konvensi /**
Turut Tergugat Rekonvensi ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dengan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Telah membaca putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 06 Juli 2017 No. 349/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat, telah mengajukan gugatan tertanggal 22 Agustus 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 22 Agustus 2016 dalam Register perkara Nomor: 349/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim., setelah ada perbaikan pada tanggal 02 November 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I.DUDUK PERKARA DAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II DENGAN TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II, DAPAT DIURAIKAN SEBAGAI BERIKUT :

1. Bahwa Penggugat I telah menjalin kesepakatan jual beli rumah dengan Tergugat I dimana Tergugat I akan menjual kepada Penggugat I berupa bangunan rumah miliknya di atas tanah negara seluas 35 M2 dengan surat-surat kepemilikan berupa Surat Jual Beli Rumah yang Di Dirikan Di atas Tanah Hak Negara yang dibuat dihadapan Camat Jatinegara Nomor : 57/DG/74 tanggal 7-3-1974 dengan batas-batas Sebelah Utara : Rumah Sdr. Ny. H. Pattinasarany; Sebelah Selatan : Rumah Sdr. Ny. Sohoko; Sebelah Timur : Rumah Sdr. Komilang; Sebelah Barat : Jalanan Umum atas nama Ny. Tuty Sardjono (Turut Tergugat II).

2. Bahwa bangunan milik Tergugat I keberadaannya dinding tembok berbatasan dengan tanah milik alm. H. PATTINASARANY orang tua Penggugat I, II dan III, sudah lama telah ditempati oleh Penggugat I. Karena keberadaan rumah Tergugat I berhimpitan dengan tanah yang di tempati Penggugat I maka Penggugat I berminat untuk membeli bangunan rumah a quo.

Hal. 5 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



3. Bahwa hasil kesepakatan antara Penggugat I dan Tergugat I rumah tersebut Tergugat I menjual dengan harga Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) dengan cara pembayaran :

- Pada tanggal 25 November 2008 Penggugat I telah melakukan pembayaran tahap pertama (DP) kepada Tergugat I sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui Penggugat III. Atas pembayaran tersebut Tergugat I memberikan kwitansi kepada Penggugat II yang tertulis dalam kwitansi (dikutip) :

Telah terima dari LESLLIE (Penggugat III).

Uang sejumlah : sepuluh juta rupiah.

Untuk pembayaran : DP RMH di alamat RT. 002/06 No. 4 Per. Polonia, Kamp. Jatinegara Timur, Harga Rp. 48.000.000,- sisa akan dibayar sesudah pengurusan listrik sama PAM.

Yang diterima oleh Johanna (Tergugat I) di Jakarta, tanggal 25 November 2008, dengan dibubuhi tanda tangan di atas materai Rp. 6.000,-.

- Kekurangan pembayaran akan diluasi setelah selesai pengurusan pembayaran listrik dan PAM yang akan dilakukan oleh Tergugat I.

4. Bahwa atas pembayaran tersebut Tergugat I secara bersamaan menyerahkan Surat-surat rumah tersebut kepada Penggugat I dan Tergugat I memperkenankan/mengijinkan menempati dan menaruh barang-barang miliknya di rumah a quo.

5. Surat-surat yang diserahkan Tergugat I kepada Penggugat I dapat diperinci sebagai berikut :

- SURAT PERSAKSIAN tanggal 7 Maret 1974 dengan diketahui Camat Jatinegara yang isinya menyatakan rumah yang terletak di Perumahan Polnia RT. 002 RW. 06 Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara adalah milik Sdr. Suhardjo belum pernah dijual/dijadikan borg kepada orang lain kecuali rumah tersebut dijual kepada Sdr. Ny. Tuty Sardjono (Turut Tergugat II);

Hal. 6 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SURAT JUAL BELI RUMAH YANG DIDIRIKAN DIATAS TANAG HAK NEGARA tanggal 7 Maret 1974 dengan diketahui Camat Jatinegara antara Suhardjo (penjual) dengan Ny. Tuty Sardjono/Turut Tergugat II (pembeli);
 - Tanda terima pembayaran Pengukuran tanggal 01-07-1999 dari Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur dari pemohon Ny. Tuty Sardjono (Turut Tergugat II);
 - SURAT JUAL BELI RUMAH DIATAS TANAH NEGARA antara Ny. Tuty Sardjono (Turut Tergugat II) dengan Natalia Latupapua (Turut Tergugat I) tanggal 11 November 2002 dengan diketahui pejabat RT. 002, RW. 06/3 dan Lurah Bidara Cina.
 - Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Surat atas nama pelapor Natalia Latupapua (Turut Tergugat I) kehilangan berupa Surat Asli Jual Beli rumah yang didirikan di atas tanah negara atas nama Ny. Tuty Sardjono.
 - Surat Pengantar No. 049/01/06/X/02 tanggal 28-10-2002 dari RT. 001 diketahui RW. 06/3;
 - Drafft Akta Notaris Nyonya Aslina Perangin-Angin, SH tentang Pengoperan dan Peralihan Hak atas Bangunan di atas Tanah Negara antara Ny. Tuty Sardjono (Turut Tergugat II) dengan Nyonya Yohana Goe Suban (pada kartu penduduk tertulis Yohana Nikiyuluw)/Tergugat I;
 - SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2001 No. SPPT (NOP) : 31.72-030-001-028-0190.0 atas nama Tuti Sardjono;
 - Surat Tanda Terima Setoran (STTS) No. SPPT (NOP) : 31.72-030-001-028-0190.0 atas nama Tuti Sardjono;
 - Kwitansi tanda terima uang dari Ny. Natalia Latupapua (Turut Tergugat I) tanggal 17 September 1999.
 - KTP atas nama Tuty Sardjono-copy (Turut Tergugat II)
 - Tanda terima pembayaran rumah sebesar Rp. 41.000.- (empat puluh satu juta rupiah) dari Ny. Natalia Latupapua (Turut Tergugat I) kepada Yohana. S. (Tergugat I).
6. Bahwa menurut pengakuan Tergugat I rumah di atas tanah hak negara tersebut di beli dari Ny. Natalia Latupapua (Turut Tergugat I) sebesar Rp. 41.000.000,- (empat puluh satu juta rupiah),

Hal. 7 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



sedangkan Ny. Natalia Latupapua (Turut Tergugat I) membeli dari Ny. Tuty Sardjono (Turut Tergugat II).

7. Bahwa setelah Januari 2009 Tergugat I sulit dihubungi dan tidak diketahui keberadaannya (wansrestasi) sehingga masalah jual beli rumah di atas tanah hak negara tersebut menjadi terkantung-katung. Penggugat I bermaksud untuk melunasi kepelikan rumah tersebut, hingga saat ini (gugatan diajukan) belum pernah ada pembatalan.

II. DUDUK PERKARA DAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT I, PENGGUGAT II DAN PENGGUGAT III DENGAN TERGUGAT II, DAPAT DIURAIKAN SEBAGAI BERIKUT :

1. Bahwa setelah sekian lama tidak kelihatan Penggugat I berusaha mencari keberadaan Tergugat I untuk melunasi kekurangan pembayaran rumah a quo.
2. Bahwa pada tanggal 20 Juli 2009 diperoleh fakta hukum Tergugat I dengan cara diam-diam telah menjual kembali rumah a quo kepada Tergugat II sebesar Rp. 82.000.000,- (delapan puluh dua juta rupiah) tanpa sepengetahuan Penggugat I.
3. Bahwa penjualan rumah a quo oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah jual beli yang beritikad tidak baik karena tanpa adanya pemberitahuan dan pembatalan perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat II. Bahwa penjualan antara Tergugat I dengan Tergugat II dapat diklasifikasikan Tergugat I telah melakukan wansprestasi terhadap Penggugat I, karena Tergugat I wajib mentaati apa yang telah mereka setuju (Pasal 1338, 1339 KUHPerduta). Apabila Tergugat I maupun Tergugat II menghendaki pembatalan jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I haruslah dimintakan kepada hakim (Putusan MA RI No. 14 K/Sip/1953 tanggal 30-11-1955).
4. Bahwa akibat jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II (dibawah tangan), seolah-olah Tergugat II sudah merasa memiliki dan meng-haki rumah a quo tanpa menghiraukan jual beli yang lebih dulu dilakukan antara Penggugat I dengan Tergugat I.

Hal. 8 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



5. Bahkan barang-barang Penggugat I yang pernah di simpan dalam rumah a quo (telah seijin dan sepengetahuan Tergugat I) secara sepihak keberadaannya barang-barang tersebut dikeluarkan paksa (ditaruh di jalan) oleh Tergugat II dari dalam rumah a quo. Bahkan dalam peristiwa tersebut Tergugat II telah melaporkan Penggugat III di Polres Jakarta Timur dengan dugaan tindak pidana perbuatan tidak menyenangkan, karena dianggap Penggugat III menghalang-halangi Tergugat II saat mengeluarkan barang-barang milik Penggugat I.

6. Bahwa untuk memuluskan penguasaan rumah a quo Tergugat II mengerahkan orang-orang yang tidak bertanggung jawab untuk menakut-nakuti Penggugat I.

7. Bahwa tidak hanya sebatas menakut-nakuti Tergugat I telah mengkriminalisasikan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III tanpa alasan hukum yang jelas, dengan cara-cara : *Penggugat I telah dianggap melakukan pengrusakan tembok selebar 30 CM. Pengrusakan tersebut dibantu oleh Penggugat II padahal Penggugat II baru datang dari berlayar untuk menengok adiknya (Penggugat I) dan tidak tahu menahu persoalan antara Penggugat I dengan Tergugat II.*

8. Bahwa akibat kriminalisasi oleh Tergugat II menyebabkan tertekan psikis dan kerugian materiil :

- Penggugat I telah proses verbal di Kepolisian Metro Jaya, dituntut oleh Jaksa Kejaksaan Tinggi DKI dan diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara No. 782/PID/B/2015/PN. Jakarta Timur tanggal 25 januari 2016, sekarang memasuki tahap banding oleh Penggugat I.
- Setelah Penggugat I dipidanakan dan telah diputus hakim, bersamaan itu Penggugat II telah dijadikan tersangka di Polda Metro Jaya dalam LP. No. : LP/2770/VIII/2012/PMJ/Ditreskrimum hingga saat ini telah memasuki tahap II (P21). Dan saat gugatan a quo dimohonkan hari kamis, tanggal 25 Agustus 2016 Penggugat II dihadapkan kepada Jaksa Penuntut Umum.
- Begitu juga Penggugat III telah dilaporkan dan telah menjadi Tersangka dugaan pelanggaran pasal 335 KUH Pidana di Polres Jakarta Timur oleh Tergugat II.

Hal. 9 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, dan serangkaian tindakan Tergugat II sebagaimana terurai di atas maka Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan perlindungan hukum dan menegakkan keadilan sehingga dapat memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat I adalah pembeli yang beritikad baik.
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli rumah antara Penggugat I dengan Tergugat I.
4. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti Para Penggugat yang diajukan dalam persidangan.
5. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wansprestasi.
6. Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan jual beli dengan Penggugat I sesuai harga kesepakatan semula.
7. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah jual beli yang beritikad tidak baik, oleh karenanya jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II harus dibatalkan.
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan a quo.
9. Menghukum Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini.
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voerraad) meskipun ada upaya hukum verzet atau banding.

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain :

SUBSIDER :

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil adiknya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban, sedangkan Turut Tergugat I tidak mengajukan Jawaban;

Hal. 10 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Terbanding I semula Tergugat I memberikan jawabannya pada tanggal 13 November 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa pada tahun 2008, ibu mertua saya (Yohana Geo Suban) bicara kepada saya bahwa ia telah menjual rumahnya yang beralamat di Jalan Otista 82, RT.002/RW.006 Jakarta Timur, dan sudah menerima uang Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari Chaerca M. Pattinasarany untuk DP pembelian rumah tersebut. Tetapi pada saat ibu Yohana Geo Suban melakukan transaksi dengan Chaerca M. Pattinasarany, saya tidak melihatnya secara langsung, tetapi ibu mertua saya berbicara kepada saya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Terbanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi memberikan jawabannya pada tanggal 16 Februari 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

I. GUGATAN KOMPENSI TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL KARENA PENGGUGAT II KOMPENSI DAN PENGGUGAT III KOMPENSI TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS ATAU LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO.

1. Bahwa apabila Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Kompensi adalah Gugatan Wanprestasi, maka secara hukum Gugatan Wanprestasi didasarkan atau terletak pada Perjanjian yang berisi hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara Jo. Pasal 1234 KUHPerdara yang dikutip sebagai berikut :

Pasal 1313 KUHPerdara berbunyi :

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

Pasal 1234 KUHPerdara berbunyi :

"Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu".

Hal. 11 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Wanprestasi dalam Bahasa Belanda disebut dengan “wanprestatie” yang artinya tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

3. Bahwa ada 4 (empat) kategori Wanprestasi / ingkar janji yakni sebagai berikut :

1. *Tidak melakukan apa yang dijanjikan;*
2. *Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*
3. *Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana mestinya;*
4. *Melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian.*

4. Bahwa berdasarkan pengertian dan kategori Wanprestasi tersebut di atas, maka apabila dikaitkan dengan dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka I, point 1 s/d point 5 dan point 7, halaman 2 s/d halaman 4 Gugatannya** serta dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka II, point 1 dan point 3, halaman 4 Gugatannya** dikaitkan pula dengan petitum Gugatan Kompensi pada **point 2, point 3, point 5 dan point 6** yang dikutip sebagai berikut :

Dalil Para Penggugat Kompensi pada Angka I, point 1 s/d point 5, halaman 2 s/d halaman 4 Gugatan Kompensi, mendalilkan sebagai berikut :

“I. DUDUK PERKARA DAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II DENGAN TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT I, DAN TURUT TERGUGAT II, DAPAT DIURAikan SEBAGAI BERIKUT :

1. Bahwa Penggugat I telah menjalin kesepakatan jual beli rumah dengan Tergugat I dimana Tergugat I akan menjual kepada Penggugat I berupa bangunan rumah miliknya di atas tanah negara seluas 35 M2 dengan surat-surat kepemilikan berupa Surat Jual Beli Rumah yang Di Dirikan Di atas Tanah Hak Negara yang dibuat dihadapan Camat Jatinegara Nomor : 57/DG/74 tanggal 7-3-1974 dengan batas-batas Sebelah Utara : Rumah Sdr. Ny. H. Pattinasarany; Sebelah Selatan : Rumah Sdr. Ny. Sohoko; Sebelah Timur : Rumah Sdr. Komilang; Sebelah Barat :

Hal. 12 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.

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)



Jalanan Umum atas nama Ny. Tuty Sardjono (Turut Tergugat II).

2. Bahwa bangunan milik Tergugat I keberadaannya dinding tembok berbatasan dengan tanah milik alm. H. PATTINASARANY orang tua Penggugat I, II dan III, sudah lama telah ditempati oleh Penggugat I. Karena keberadaan rumah Tergugat I berhimpitan dengan tanah yang ditempati Penggugat I maka Penggugat I berminat untuk membeli bangunan rumah a quo.

3. Bahwa hasil kesepakatan antara Penggugat I dan Tergugat I rumah tersebut Tergugat I menjual dengan harga Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) dengan cara pembayaran :

- Pada tanggal 25 November 2008 Penggugat I telah melakukan pembayaran tahap pertama (DP) kepada Tergugat I sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui Penggugat III. Atas pembayaran tersebut Tergugat I memberikan kwitansi kepada Penggugat I yang tertulis dalam kwitansi (dikutip) :

Telah terima dari LESLLIE (Penggugat III).

Uang sejumlah : sepuluh juta rupiah.

Untuk pembayaran : DP RMH di alamat RT. 002/06 No. 4 Per. Polonia, Kamp. Jatinegara Timur, harga Rp. 48.000.000,- sisa akan dibayar sesudah pengurusan listrik sama PAM.

Yang diterima oleh Johanna (Tergugat I) di Jakarta, tanggal 25 November 2008, dengan dibubuhi tanda tangan diatas materai Rp. 6.000,-

- Kekurangan pembayaran akan diluasi setelah selesai pengurusan pembayaran listrik dan PAM yang akan dilakukan oleh Tergugat I.

4. Bahwa atas pembayaran tersebut Tergugat I secara bersamaan menyerahkan Surat-surat rumah tersebut kepada Penggugat I dan Tergugat I memperkenalkan/mengijinkan menempati dan menaruh barang-barang miliknya di rumah a quo.

5. Surat-surat yang diserahkan Tergugat I kepada Penggugat I dapat diperinci sebagai berikut :

....dst.

7. Bahwa setelah Januari 2009 Tergugat I sulit dihubungi dan tidak diketahui keberadaannya (wansrestasi) sehingga masalah jual beli rumah diatas tanah hak negara tersebut menjadi terkatung-katung. Penggugat I bermaksud untuk melunasi kepelikan rumah tersebut, hingga saat ini (gugatan diajukan) belum pernah ada pembatalan." (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

**Dalil Para Penggugat pada Angka II, point 1 dan point 3,
halaman 4 Gugatan Kompensi :**

"II. DUDUK PERKARA DAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA

Hal. 13 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



PENGGUGAT I, PENGGUGAT II DAN PENGGUGAT III
DENGAN TERGUGAT II, DAPAT DIURAIKAN SEBAGAI
BERIKUT :

1. Bahwa setelah sekian lama tidak kelihatan Penggugat I berusaha mencari keberadaan Tergugat I untuk melunasi kekurangan pembayaran rumah a quo.
3. Bahwa penjualan rumah a quo oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah jual beli yang beritikad tidak baik karena tanpa adanya pemberitahuan dan pembatalan perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat II. Bahwa penjualan antara Tergugat I dengan Tergugat II dapat diklasifikasikan Tergugat I telah melakukan wansprestasi terhadap Penggugat I, karena Tergugat I wajib mentaati apa yang telah mereka setuju (Pasal 1338, 1339 KUHPerdata). Apabila Tergugat I maupun Tergugat II menghendaki pembatalan jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I haruslah dimintakan kepada hakim (Putusan MARI No. 14 K/Sip/1953 tanggal 30-11-1955). (Garis bawah oleh Tergugat II)

Petitem Gugatan Konpensasi pada point 2, point 3, point 5 dan point 6 yang dikutip :

- "2. Menyatakan Penggugat I adalah pembeli yang beritikad baik.
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli rumah antara Penggugat I dengan Tergugat I.
5. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wansprestasi.
6. Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan jual beli dengan Penggugat I sesuai harga kesepakatan semula. (Garis bawah oleh Tergugat II Konpensasi).

Hal. 14 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Gugatan Kompensi tersebut, maka didalam Gugatannya, Para Penggugat Kompensi telah mengakui bahwasanya antara Penggugat I Kompensi dan Tergugat I Kompensi telah terjalin kesepakatan jual beli rumah seluas 35 M2 (tiga puluh lima meter persegi) dengan harga sebesar Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) dengan cara pembayaran DP sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

6. Bahwa dengan demikian secara hukum kesepakatan jual beli rumah antara Penggugat I Kompensi dan Tergugat I Kompensi sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat Kompensi dalam Gugatannya hanya berlaku dan mengikat bagi Penggugat I Kompensi dan Tergugat I Kompensi, hal ini sesuai dengan **Pasal 1338 KUHPerdata jo. Pasal 1340 KUHPerdata** yang dikutip sebagai berikut :

Pasal 1338 KUHPerdata 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."

Pasal 1340 KUHPerdata berbunyi :

"Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317."

7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata jo. Pasal 1340 KUHPerdata dikaitkan dengan kesepakatan jual beli rumah antara Penggugat I Kompensi dengan Tergugat I Kompensi, maka **secara hukum kesepakatan jual beli rumah antara Penggugat I Kompensi dan Tergugat I Kompensi hanya mengikat dan berlaku bagi Penggugat I Kompensi dan Tergugat I Kompensi, SEDANGKAN PENGGUGAT II KONPENSI DAN PENGGUGAT III KONPENSI TIDAK TERIKAT DENGAN KESEPAKATAN JUAL BELI RUMAH ANTARA**

Hal. 15 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



PENGGUGAT I KONPENSI DAN TERGUGAT I KONPENSI KARENA PENGGUGAT II KONPENSI DAN PENGGUGAT III KONPENSI BUKANLAH PIHAK-PIHAK DALAM KESEPAKATAN JUAL BELI RUMAH ANTARA PENGGUGAT I KONPENSI DAN TERGUGAT I KONPENSI TERSEBUT ATAU DENGAN KATA LAIN KESEPAKATAN JUAL BELI RUMAH ANTARA PENGGUGAT I KONPENSI DAN TERGUGAT I KONPENSI TERSEBUT TIDAK MENGIKAT DAN TIDAK BERLAKU BAGI PENGGUGAT II KONPENSI DAN PENGGUGAT III KONPENSI YANG BUKAN MERUPAKAN PIHAK DALAM KESEPAKATAN JUAL BELI RUMAH TERSEBUT.

8. Bahwa dengan demikian seandainya pun benar (*quod non*) **Tergugat I Konpensi melakukan Wanprestasi atas kesepakatan jual beli rumah antara Penggugat I Konpensi dan Tergugat I Konpensi**, maka perbuatan Wanprestasi Tergugat I Konpensi tersebut hanyalah terhadap Penggugat I Konpensi, hal ini sesuai pula dengan pengakuan Para Penggugat Konpensi sendiri dalam **Angka II, point 3, halaman 4 Gugatannya** yang mendalilkan :

"...Bahwa penjualan antara Tergugat I dengan Tergugat II dapat diklasifikasikan Tergugat I telah melakukan wansprestasi terhadap Penggugat I, karena Tergugat I wajib mentaati apa yang telah mereka setuju (Pasal 1338, 1339 KUHPerdata)...dst" (Garis bawah oleh Tergugat II Konpensi).

9. Bahwa berdasarkan pengakuan Para Penggugat Konpensi pada **Angka II, point 3, halaman 4 Gugatannya**, maka telah membentuk konstruksi yuridis bahwasanya perbuatan Wanprestasi Tergugat I Konpensi tersebut bukanlah terhadap Penggugat II Konpensi dan Penggugat III Konpensi.

10. Bahwa karena perbuatan Wanprestasi Tergugat I Konpensi tersebut hanyalah terhadap Penggugat I Konpensi sebagaimana pengakuan Para Penggugat Konpensi pada **Angka II, point 3, halaman 4 Gugatannya, MAKA SECARA HUKUM YANG DIPERBOLEHKAN MENGAJUKAN GUGATAN**

Hal. 16 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



WANPRESTASI HANYALAH PENGGUGAT I KOMPENSI, SEDANGKAN PENGGUGAT II KOMPENSI DAN PENGGUGAT III KOMPENSI TIDAK MEMPUNYAI HAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN WANPRESTASI KARENA TERGUGAT I KOMPENSI TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI TERHADAP PENGGUGAT II KOMPENSI DAN PENGGUGAT III KOMPENSI BAHKAN PENGGUGAT II KOMPENSI DAN PENGGUGAT III KOMPENSI TIDAK MEMPUNYAI HAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN WANPRESTASI DIDASARKAN PADA KESEPAKATAN JUAL BELI RUMAH ANTARA PENGGUGAT I KOMPENSI DENGAN TERGUGAT I KOMPENSI TERSEBUT, HAL INI SESUAI DENGAN PRINSIP CONTRACT PARTY YANG DIATUR DALAM PASAL 1340 KUHPERDATA sebagaimana telah dikutip tersebut di atas.

11. Bahwa senada dengan hal tersebut di atas, maka menurut Doktrin sebagaimana Pendapat salah satu ahli hukum, yakni **Pendapat M. Yahya Harahap, S.H.**, dalam bukunya berjudul **HUKUM ACARA PERDATA Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit SINAR GRAFIKA, halaman 114 s/d halaman 115 yang menyatakan sebagai berikut :**

"a. Pihak dalam Perkara yang Timbul dari Perjanjian Yang sah sebagai pihak penggugat atau tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. Patokan itu sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPERdata: persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya. Prinsip ini disebut juga contract party pada satu segi dihubungkan dengan sifat hak relatif yang melekat pada perjanjian pada sisi lain. Selanjutnya pasal ini menegaskan, persetujuan tidak dapat menimbulkan kerugian pada pihak ketiga. Sebaliknya, pihak ketiga tidak dapat memperoleh manfaat dari perjanjian. Oleh karena itu, yang dapat menjadi pihak penggugat maupun pihak tergugat dalam sengketa yang timbul dari suatu perjanjian, hanya terbatas pada diri orang yang terlibat menjadi pihak dalam perjanjian dimaksud. Pihak ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian tidak dapat menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan wanprestasi. Gugatan yang diajukan orang itu mengandung cacat diskualifikasi karena yang bertindak sebagai penggugat tidak punya hak untuk itu berdasarkan

Hal. 17 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



pasal 1341 KUHPerdara. Sebaliknya pihak ketiga tersebut tidak dapat dijadikan tergugat, karena akan berakibat, orang yang ditarik sebagai tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat. Penerapan yang demikian ditegaskan dalam Putusan MA No. 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, hanya mengikat kepada mereka. Oleh karena itu gugatan yang menarik Tergugat I dan II yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Penerapan pembatasan yang dapat bertindak sebagai pihak dalam suatu perjanjian, sangat rasional demi tegaknya kertiban umum (publik order). Akan terjadi kekacauan dalam kehidupan masyarakat apabila pihak ketiga dibenarkan bertindak dalam proses peradilan atas perjanjian yang dibuat oleh pihak lain.

Selain itu, agar gugatan tidak mengandung cacat kurang pihak (plurium litis consortium), semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai tergugat atau semua harus ikut bertindak sebagai penggugat. sikap ini antara lain dijelaskan dalam putusan MA No. 151/K/Sip/1975 (13-5-1975). Menurut putusan ini, karena yang berutang kepada penggugat adalah dua orang, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang tersebut. (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

12. Bahwa karena Gugatan Wanprestasi *a quo* diajukan juga oleh PENGUGAT II KONPENSI DAN PENGUGAT III KONPENSI, **padahal Penggugat II Kompensi dan Penggugat III Kompensi bukan menjadi pihak dalam kesepakatan jual beli rumah antara Penggugat I Kompensi dan Tergugat I Kompensi bahkan Para Penggugat Kompensi sendiri telah mengakui secara tegas dan jelas pada Angka II, point 3, halaman 4 Gugatan bahwasanya Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I Kompensi hanya terhadap Penggugat I Kompensi bukan terhadap Penggugat II Kompensi dan Penggugat III Kompensi, maka secara hukum Penggugat II Kompensi dan Penggugat III Kompensi TIDAK MEMPUNYAI HAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN WANPRESTASI dalam perkara *a quo*.**

13. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, **maka telah terbukti bahwasanya Penggugat II Kompensi dan Penggugat III Kompensi tidaklah berada dalam kualitas**

Hal. 18 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



“persona standi in judicio” atau Penggugat II Kompensi dan Penggugat III Kompensi tidak mempunyai Legal Standing dan tidak berhak untuk mengajukan Gugatan Wanprestasi dalam perkara *a quo*, sehingga Gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat formil, maka sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menolak Gugatan Para Penggugat Kompensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

II. GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA TIDAK JELAS KUALITAS TERGUGAT I KOMPENSI DALAM GUGATAN KOMPENSI.

1. Bahwa awalnya Para Penggugat Kompensi menjadikan atau menarik **Ny. Yohana Goe Suban (pada Kartu Tanda Penduduk tertulis Yohana Nikiyuluw) / ahli warisnya** sebagai Tergugat I Kompensi, hal ini terbukti sebagaimana dalil Para Penggugat Kompensi pada **halaman 2 Gugatan** yang dikutip sebagai berikut :

“Bersama ini Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III mohon mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap :

1. Nyonya Yohana Goe Suban (pada kartu tanda penduduk tertulis Yohana Nikiyuluw)/ahli warisnya alamat Jl. Puskesmas nomor 28, Otto Iskandardinata RT. 01 RW. 06, Perumahan Polonia, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I. (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

2. Bahwa selanjutnya dalam persidangan perkara *a quo*, Para Penggugat Kompensi melakukan perbaikan Subyek Hukum dan Alamat dari Tergugat I Kompensi sebagaimana Surat Perbaikan Gugatan tertanggal **26 September 2016** yang dikutip sebagai berikut :

“Oleh karena Tergugat I (Nyonya Yohana Goe Suban) diketahui telah meninggal dunia, maka dalam gugatan a quo kami menyampaikan perbaikan subyek hukum dan alamat Tergugat I yaitu para ahli waris alm. Nyonya Yohana Goe Suban, sebagai berikut :

Hal. 19 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sonny Nikijuluw (anak Nyonya Yohana Goe Suban, masih hidup), alamat : Jl. Kyai Haji Satibi Simpang IV BPM Rt. 01, RW. 16, Kel. Cileungsi Kec. Cileungsi Desa/Kabupaten Bogor 16820.
- Voldy Nikijuluw (anak Nyonya Yohana Goe Suban, telah meninggal dunia), mempunyai istri bernama Dewi Kartika Nikijuluw dan anak bernama 1. Tasya Frenisa Nikijuluw, umur 15 thn, 2. Fernandi Nikijuluw, umur 14 thn, alamat Jl. Tanjung Lengkong No. 56, RT. 14 RW. 07, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur 13330; dan
- Freeport Saegel Nikijuluw (anak Nyonya Yohana Goe Suban, masih hidup), alamat Perumahan Polonia RT. 14 RW. 06, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur 13330.

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I."

3. Bahwa kualitas Tergugat I Kompensi sebagaimana diuraikan dalam Gugatan Para Penggugat Kompensi beserta perbaikannya yang telah dikutip tersebut di atas, dikaitkan dengan dalil-dalil Gugatan Para Penggugat Kompensi baik dalam Posita maupun Petitum Gugatannya yang dikutip sebagai berikut :

Posita Gugatan Para Penggugat Kompensi :

"I. DUDUK PERKARA DAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II DENGAN TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT I, DAN TURUT TERGUGAT II, DAPAT DIURAikan SEBAGAI BERIKUT :

1. Bahwa Penggugat I telah menjalin kesepakatan jual beli rumah dengan Tergugat I dimana Tergugat I akan menjual kepada Penggugat I berupa bangunan rumah miliknya di atas tanah negara seluas 35 M2 dengan surat-surat kepemilikan berupa Surat Jual Beli Rumah yang Di Dirikan Di atas Tanah Hak Negara yang dibuat dihadapan Camat Jatinegara Nomor : 57/DG/74 tanggal 7-3-1974 dengan batas-batas Sebelah Utara : Rumah Sdr. Ny. H. Pattinasarany; Sebelah Selatan : Rumah Sdr. Ny. Sohoko; Sebelah Timur : Rumah Sdr. Komilang; Sebelah Barat : Jalanan Umum atas nama Ny. Tuty Sardjono (Turut Tergugat II).

2. Bahwa bangunan milik Tergugat I keberadaannya dinding tembok berbatasan dengan tanah milik alm. H. PATTINASARANY orang tua Penggugat I, II dan III, sudah lama telah ditempati oleh Penggugat I. Karena keberadaan rumah Tergugat I berhimpitan dengan tanah yang ditempati Penggugat I maka Penggugat I berminat untuk membeli bangunan rumah a quo.

3. Bahwa hasil kesepakatan antara Penggugat I dan Tergugat I rumah tersebut Tergugat I menjual dengan harga Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) dengan cara pembayaran :

Hal. 20 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



...dst.

4. Bahwa atas pembayaran tersebut Tergugat I secara bersamaan menyerahkan Surat-surat rumah tersebut kepada Penggugat I dan Tergugat I memperkenankan/mengijinkan menempati dan menaruh barang-barang miliknya di rumah a quo.

5. Surat-surat yang diserahkan Tergugat I kepada Penggugat I dapat diperinci sebagai berikut :

....dst

6. Bahwa menurut pengakuan Tergugat I rumah di atas tanah hak negara tersebut dibeli dari Ny. Natalia Latupapua (Turut Tergugat I) sebesar Rp. 41.000.000,- (empat puluh satu juta rupiah), sedangkan Ny. Natalia Latupapua (Turut Tergugat I) membeli dari Ny. Tuty Sardjono (Turut Tergugat II).

7. Bahwa setelah Januari 2009 Tergugat I sulit dihubungi dan tidak diketahui keberadaannya (wansrestasi) sehingga masalah jual beli rumah diatas tanah hak negara tersebut menjadi terkantung-katung. Penggugat I bermaksud untuk melunasi kepelikan rumah tersebut, hingga saat ini (gugatan diajukan) belum pernah ada pembatalan.

II. DUDUK PERKARA DAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGUGAT I, PENGUGAT II DAN PENGUGAT III DENGAN TERGUGAT II, DAPAT DIURAikan SEBAGAI BERIKUT :

1. Bahwa setelah sekian lama tidak kelihatan Penggugat I berusaha mencari keberadaan Tergugat I untuk melunasi kekurangan pembayaran rumah a quo.

2. Bahwa pada tanggal 20 Juli 2009 diperoleh fakta hukum Tergugat I dengan cara diam-diam telah menjual kembali rumah a quo kepada Tergugat II sebesar Rp. 82.000.000,- (delapan puluh dua juta rupiah) tanpa sepengetahuan Penggugat I.

3. Bahwa penjualan rumah a quo oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah jual beli yang beritikad tidak baik karena tanpa adanya pemberitahuan dan pembatalan perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat II. Bahwa penjualan antara Tergugat I dengan Tergugat II dapat diklasifikasikan Tergugat I telah melakukan wansprestasi terhadap Penggugat I, karena Tergugat I wajib mentaati apa yang telah mereka setujui (Pasal 1338, 1339 KUHPerdara). Apabila Tergugat I maupun Tergugat II menghendaki pembatalan jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I haruslah dimintakan kepada hakim (Putusan MARI No. 14 K/Sip/1953 tanggal 30-11-1955).

4. Bahwa akibat jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II (dibawah tangan), seolah-olah Tergugat II sudah merasa memiliki dan meng-haki rumah a quo

Hal. 21 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



tanpa menghiraukan jual beli yang lebih dulu dilakukan antara Penggugat I dengan Tergugat I.

5. Bahkan barang-barang Penggugat I yang pernah disimpan dalam rumah a quo (telah seijin dan sepengetahuan Tergugat I) secara sepihak keberadaannya barang-barang tersebut dikeluarkan paksa (ditaruh di jalan) oleh Tergugat II dari dalam rumah a quo. Bahkan dalam peristiwa tersebut Tergugat II telah melaporkan Penggugat III di Polres Jakarta Timur dengan dugaan tindak pidana perbuatan tidak menyenangkan, karena dianggap Penggugat III menghalang-halangi Tergugat II saat mengeluarkan barang-barang milik Penggugat I. (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

Petitum Gugatan Para Penggugat Kompensi :

3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli rumah antara Penggugat I dengan Tergugat I.
5. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wansprestasi.
6. Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan jual beli dengan Penggugat I sesuai harga kesepakatan semula.
7. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah jual beli yang beritikad tidak baik, oleh karenanya jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II harus dibatalkan." (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Posita dan Petitum Gugatan Para Penggugat Kompensi sebagaimana dikutip tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Gugatan Para Penggugat Kompensi sangat kabur karena tidak jelasnya kualitas Tergugat I Kompensi, yakni siapakah yang dimaksud dengan Tergugat I Kompensi dalam Posita dan Petitum Gugatan a quo, oleh karenanya timbul pertanyaan yuridis yang tidak terjawab dalam Gugatan a quo adalah sebagai berikut :

4.1 Tergugat I Kompensi mana yang mempunyai / memiliki rumah seluas 35 M2 di atas tanah Negara sebagaimana diuraikan dalam Gugatan Para Penggugat Kompensi, yakni apakah Tergugat I Kompensi *in casu* **Ny. Yohana Goe Suban (pada Kartu Tanda Penduduk tertulis Yohana Nikiyuluw)** yang mempunyai atau memiliki rumah seluas 35 M2 di atas tanah Negara ataukah Tergugat I Kompensi *in casu* : **1). Sonny Nikijuluw, 2). Voldy Nikijuluw yang telah meninggal dunia dan mempunyai**

Hal. 22 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



isteri bernama Dewi Kartika Nikijuluw dan anak-anak bernama 1. Tasya Frenisa Nikijuluw umur 15 Tahun, 2. Fernandi Nikijuluw umur 14 Tahun, 3). Freeport Saegel Nikijuluw yang mempunyai atau memiliki rumah seluas 35 M2 di atas tanah Negara tersebut.

4.2 Apakah yang melakukan kesepakatan jual beli rumah dengan Penggugat I Kompensi adalah **Ny. Yohana Goe Suban (pada Kartu Tanda Penduduk tertulis Yohana Nikiyuluw)** selaku Tergugat I Kompensi ataukah yang melakukan kesepakatan jual beli rumah dengan Penggugat I Kompensi adalah **1). Sonny Nikijuluw, 2). Voldy Nikijuluw yang telah meninggal dunia dan mempunyai isteri bernama Dewi Kartika Nikijuluw dan anak-anak bernama 1. Tasya Frenisa Nikijuluw umur 15 Tahun, 2. Fernandi Nikijuluw umur 14 Tahun, 3). Freeport Saegel Nikijuluw** selaku Tergugat I Kompensi.

4.3 Demikian juga apakah yang melakukan kesepakatan jual beli rumah tersebut dengan Penggugat I Kompensi adalah **Ny. Yohana Goe Suban (pada Kartu Tanda Penduduk tertulis Yohana Nikiyuluw)** selaku Tergugat I Kompensi ataukah yang melakukan kesepakatan jual beli rumah dengan Penggugat I Kompensi adalah **1). Sonny Nikijuluw, 2). Voldy Nikijuluw yang telah meninggal dunia dan mempunyai isteri bernama Dewi Kartika Nikijuluw dan anak-anak bernama 1. Tasya Frenisa Nikijuluw umur 15 Tahun, 2. Fernandi Nikijuluw umur 14 Tahun, 3). Freeport Saegel Nikijuluw** selaku Tergugat I Kompensi.

4.4 Bahwa konsekwensi yuridis dari ketidakjelasan pihak penjual rumah kepada Tergugat II Kompensi telah menimbulkan ketidakjelasan bahkan kekaburan petitum **point 7 Gugatan** Para Penggugat Kompensi yang memohonkan : *"7. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah jual beli yang beritikad tidak baik, oleh karenanya jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II*

Hal. 23 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



*harus dibatalkan.”, sehingga timbul pertanyaan yuridisnya adalah jual beli antara Tergugat II Kompensi dengan Tergugat I mana yang hendak dimohonkan pembatalannya oleh Para Penggugat Kompensi, yakni apakah jual beli antara **Ny. Yohana Goe Suban (pada Kartu Tanda Penduduk tertulis Yohana Nikiyuluw)** selaku Tergugat I Kompensi dengan Tergugat II Kompensi yang hendak dimohonkan pembatalannya oleh Para Penggugat Kompensi dalam Petitum point 7 Gugatan *a quo* ataukah jual beli antara 1). **Sonny Nikijuluw**, 2). **Voldy Nikijuluw** yang telah meninggal dunia dan mempunyai isteri bernama **Dewi Kartika Nikijuluw** dan anak-anak bernama 1. **Tasya Frenisa Nikijuluw** umur 15 Tahun, 2. **Fernandi Nikijuluw** umur 14 Tahun, 3). **Freeport Saegel Nikijuluw** selaku Tergugat I Kompensi dengan Tergugat II Kompensi yang hendak dimohonkan pembatalannya oleh Para Penggugat Kompensi dalam **Petitum point 7 Gugatan a quo**.*

4.5 Bahkan tidak jelas pula siapakah dari Tergugat I Kompensi yang melakukan Wanprestasi dalam gugatan *a quo*, yakni apakah yang melakukan Wanprestasi dalam gugatan *a quo* adalah **Ny. Yohana Goe Suban (pada Kartu Tanda Penduduk tertulis Yohana Nikiyuluw)** selaku Tergugat I Kompensi ataukah yang melakukan Wanprestasi adalah 1). **Sonny Nikijuluw**, 2). **Voldy Nikijuluw** yang telah meninggal dunia dan mempunyai isteri bernama **Dewi Kartika Nikijuluw** dan anak-anak bernama 1. **Tasya Frenisa Nikijuluw** umur 15 Tahun, 2. **Fernandi Nikijuluw** umur 14 Tahun, 3). **Freeport Saegel Nikijuluw** selaku Tergugat I Kompensi.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Kompensi Kabur (*Obscur Libel*) disebabkan tidak jelas kualitas Tergugat I Kompensi, oleh karenanya sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa,

Hal. 24 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

III. GUGATAN KOMPENSI KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA MENGGABUNGKAN ATAU MENCAMPURADUKKAN PERBUATAN WANPRESTASI DAN PERBUATAN KRIMINALISASI DALAM SATU GUGATAN.

1. Bahwa Gugatan mempunyai fungsi yang sangat vital dalam proses pemeriksaan Perkara Perdata karena Gugatan merupakan pedoman dalam pemeriksaan suatu Perkara Perdata di Pengadilan, oleh karenanya Gugatan haruslah disusun secara jelas, sistematis dan tidak bertentangan antara satu dengan yang lainnya.

2. Bahwa suatu Gugatan haruslah memenuhi 3 (tiga) syarat pokok yang bersifat kumulatif sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat (3) Rv, yaitu :

1. *bagian komparasi berisi identitas para pihak yang memiliki legal standing atau kualitas yang tepat baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat atau Para Penggugat dan sebagai Para Tergugat atau Turut Tergugat;*

2. *bagian fundamentum petendi atau posita gugatan berisi uraian secara sistematis, jelas dan ringkas tentang suatu peristiwa hukum, dan didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dalam mengajukan surat gugatan tersebut;*

3. *bagian petitum atau petitum yang berisi permohonan/permintaan yang disusun secara jelas, padat yang merupakan intisari dari apa yang telah diuraikan dalam bagian posita gugatan, sehingga apa yang ada dalam bagian petitum – harus terlebih dahulu diuraikan dalam bagian posita;*

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka apabila dikaitkan dengan Gugatan Para Penggugat Kompensi, maka ditemukan bahwasanya Gugatan Para Penggugat

Hal. 25 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Konpensi kabur (*obscuur libel*) karena menggabungkan atau mencampuradukkan perbuatan wanprestasi dan perbuatan kriminalisasi dalam satu gugatan, dimana disatu sisi Para Penggugat Konpensi mendalilkan didalam Gugatannya mengenai perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I Konpensi, hal ini sebagaimana diuraikan oleh Para Penggugat Konpensi pada **Angka I point 1 s/d point 7, halaman 2 s/d halaman 4 jo Angka II, point 1 s/d point 4, halaman 4 Gugatan Konpensi**, sementara disisi yang lain didalam Gugatannya juga ternyata Para Penggugat Konpensi mendalilkan tentang perbuatan menakut-nakuti serta mengkriminalisasikan Para Penggugat Konpensi yang dilakukan oleh Tergugat II Konpensi, yakni Tergugat II Konpensi melaporkan Para Penggugat Konpensi kepada Penyidik Polda Metro Jaya maupun Penyidik Polres Jakarta Timur, sehingga menyebabkan tekanan psikis dan kerugian materiil bagi Para Penggugat Konpensi, hal ini sebagaimana diuraikan oleh Para Penggugat Konpensi pada **Angka II, point 5 s/d point 8, halaman 4 s/d halaman 5 Gugatan Konpensi** yang dikutip sebagai berikut :

5. *Bahkan barang-barang Penggugat I yang pernah disimpan dalam rumah a quo (telah seijin dan sepengetahuan Tergugat I) secara sepihak keberadaannya barang-barang tersebut dikeluarkan paksa (ditaruh di jalan) oleh Tergugat II dari dalam rumah a quo. Bahkan dalam peristiwa tersebut Tergugat II telah melaporkan **Penggugat III** di Polres Jakarta Timur dengan dugaan tindak pidana perbuatan tidak menyenangkan, karena dianggap Penggugat III menghalang-halangi Tergugat II saat mengeluarkan barang-barang milik Penggugat I.*
6. *Bahwa untuk memuluskan penguasaan rumah a quo Tergugat II mengerahkan orang-orang yang tidak bertanggung jawab untuk menakuti-nakuti Penggugat I.*
7. *Bahwa tidak hanya sebatas menakut-nakuti Tergugat I telah mengkriminalisasikan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III tanpa alasan hukum yang jelas, dengan cara-cara : Penggugat I telah dianggap melakukan pengrusakan tembok selebar 30 CM. Pengrusakan tersebut dibantu oleh Penggugat II padahal Penggugat II baru datang dari berlayar untuk menengok adiknya (Penggugat I) dan tidak tahu menahu persoalan antara Penggugat I dengan Tergugat II.*
8. *Bahwa akibat kriminalisasi oleh Tergugat II menyebabkan tekanan psikis dan kerugian materiil :*
 - *Penggugat I telah proses verbal di Kepolisian Metro Jaya, dituntut oleh Jaksa Kejaksaan Tinggi DKI dan diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara No.*

Hal. 26 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



782/PID/B/2015/PN.Jakarta Timur tanggal 25 Januari 2016, sekarang memasuki tahap banding oleh Penggugat I.

- Setelah Penggugat I dipidanakan dan telah diputus hakim, bersamaan itu Penggugat II telah dijadikan tersangka di Polda Metro Jaya dalam LP. No. : LP/2770/VIII/2012/PMJ/Ditreskrimum hingga saat ini telah memasuki tahap II (P21) dan saat gugatan a quo dimohonkan hari Kamis, tanggal 25 Agustus 2016 Penggugat II dihadapkan kepada Jaksa Penuntut Umum.
- Begitu juga Penggugat III telah dilaporkan dan telah menjadi Tersangka dugaan pelanggaran Pasal 335 KUH Pidana di Polres Jakarta Timur oleh Tergugat II.” (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

4. Bahwa padahal secara hukum antara perbuatan Wanprestasi dengan perbuatan kriminalisasi adalah 2 (dua) perbuatan yang berbeda satu dengan yang lainnya, bahkan masing-masing memiliki pengertian yang sangat jauh berbeda, dimana Wanprestasi dalam Bahasa Belanda disebut dengan “wanprestatie” yang artinya tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang, sedangkan kriminalisasi yang dimaksudkan oleh Para Penggugat Kompensi dalam Gugatannya, yakni Para Penggugat Kompensi tidak melakukan suatu perbuatan pidana, namun Tergugat II Kompensi melaporkan Para Penggugat Kompensi kepada aparat penegak hukum, sehingga Para Penggugat Kompensi harus melewati proses hukum dari tingkat penyidikan maupun di tingkat pengadilan.

5. Bahwa bahkan secara hukum perbuatan kriminalisasi bukanlah termasuk pada salah satu jenis perbuatan yang dikategorikan sebagai Wanprestasi karena hanya ada 4 (empat) kategori Wanprestasi / ingkar janji yakni :

1. **Tidak melakukan apa yang dijanjikan;**
2. **Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;**
3. **Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana mestinya;**
4. **Melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian.**

Hal. 27 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



6. Bahwa artinya Perbuatan Wanprestasi tidak mempunyai kaitan apapun dengan Laporan Polisi, sehingga jikalau Laporan Polisi yang dibuat atau diajukan seseorang adalah tidak benar, maka ketidakbenaran pengajuan dan atau pembuatan Laporan Polisi tersebut bukanlah merupakan Perbuatan Wanprestasi.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka antara perbuatan Wanprestasi dan Perbuatan Kriminalisasi merupakan 2 (dua) perbuatan yang berbeda satu dengan yang lainnya, maka tidaklah diperkenankan oleh Hukum Acara Perdata dan Praktik Peradilan Perdata apabila Para Penggugat Kompensi menggabungkan atau mencampuradukkan antara Perbuatan Wanprestasi dan Perbuatan Kriminalisasi yang berbeda satu dengan lainnya tersebut dalam satu Gugatan.
8. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwasanya Para Penggugat Kompensi telah menggabungkan atau mencampuradukkan antara Perbuatan Wanprestasi dan Perbuatan Kriminalisasi yang berbeda satu dengan lainnya tersebut dalam Gugatan Para Penggugat Kompensi, sehingga Gugatan Para Penggugat Kompensi menjadi Kabur (*obscuur libel*), oleh karenanya sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

IV. GUGATAN KOMPENSI KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA TIDAK JELAS (KABUR) BAHKAN KONTRADIKTIF ANTARA DALIL YANG SATU DENGAN DALIL YANG LAINNYA DIDALAM GUGATAN KOMPENSI.

1. Bahwa setelah diteliti secara seksama Gugatan Para Penggugat Kompensi, maka ditemukan bahwasanya Gugatan Para Penggugat Kompensi **kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelas (kabur) bahkan kontradiktif antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya didalam gugatan kompensi** sebagaimana diuraikan sebagaiberikut :

Hal. 28 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



1.1 Bahwa Gugatan Para Penggugat Konpensi merupakan Gugatan yang **kabur (*obscur libel*)** karena terjadi kontradiksi mengenai jenis Gugatan apa yang diajukan oleh Para Penggugat Konpensi dalam perkara *a quo* karena disatu sisi Para Penggugat Konpensi mendalilkan bahwasanya Gugatan *a quo* merupakan GUGATAN WANSPRESTASI, hal ini terbukti sebagaimana **halaman 1** pada bagian kepala Gugatan dikuatkan dengan dalil Para Penggugat Konpensi pada **Angka II, point 3, halaman 4 Gugatan** dan **Point 5 Petitum halaman 5 Gugatan** yang dikutip sebagai berikut :

Halaman 1 pada bagian Kepala Gugatan menyatakan :

No. : 012/TM/VIII/2016

Lamp. : Surat Kuasa Khusus

Hal. : Gugatan Wansprestasi (Garis bawah oleh Tergugat II Konpensi).

Dalil Para Penggugat Konpensi pada Angka II, point 3, halaman 4 Gugatan mendalilkan :

"Bahwa penjualan rumah *a quo* oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah jual beli yang beritikad tidak baik karena tanpa adanya pemberitahuan dan pembatalan perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat II. Bahwa penjualan antara Tergugat I dengan Tergugat II dapat diklasifikasikan Tergugat I telah melakukan wansprestasi terhadap Penggugat I, karena Tergugat I wajib mentaati apa yang telah mereka setujui (Pasal 1338, 1339 KUHPerdata). Apabila Tergugat I maupun Tergugat II menghendaki pembatalan jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I haruslah dimintakan kepada hakim (Putusan MARI No. 14 K/Sip/1953 tanggal 30-11-1955)." (Garis bawah oleh Tergugat II Konpensi).

Point 5 Petitum halaman 5 Gugatan berbunyi :

"Menyatakan Tergugat I telah melakukan wansprestasi". (Garis bawah oleh Tergugat II Konpensi).

1.2 Bahwa dalil-dalil Para Penggugat Konpensi tersebut di atas justru bertentangan atau kontradiksi dengan dalil Para Penggugat Konpensi pada **Angka I, point 7, halaman 4 Gugatan** yang mendalilkan bahwasanya gugatan *a quo* tentang WANSRESTASI, oleh karenanya bersama ini Tergugat II Konpensi akan mengutip kembali dalil Para

Hal. 29 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Penggugat Kompensi pada **Angka I, point 7, halaman 4**

Gugatan sebagai berikut :

"Bahwa setelah Januari 2009 Tergugat I sulit dihubungi dan tidak diketahui keberadaannya (wansrestasi) sehingga masalah jual beli rumah diatas tanah hak negara tersebut menjadi terkabung-kabung. Peggugat I bermaksud untuk melunasi kepelikan rumah tersebut, hingga saat ini (gugatan diajukan) belum pernah ada pembatalan." (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi)

- 1.3 Bahwa sementara disisi yang lain pada **halaman 2 Gugatannya**, Para Peggugat Kompensi mendalilkan bahwasanya Para Peggugat Kompensi mengajukan GUGATAN WANPRESTASI, oleh karenanya bersama ini Tergugat II Kompensi akan mengutip kembali **halaman 2 Gugatan** sebagai berikut :

"Bersama ini Peggugat I, Peggugat II dan Peggugat III mengajukan gugatan wanprestasi terhadap : ...dst" (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi)

- 1.4 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya telah terjadi kontradiksi didalam Gugatan Para Peggugat Kompensi, sehingga membawa konsekwensi pada tidak jelasnya atau kaburnya Gugatan Para Peggugat Kompensi karena sangat tidak jelas jenis Gugatan apa yang diajukan oleh Para Peggugat Kompensi dalam perkara ini, yakni apakah Gugatan yang diajukan oleh Para Peggugat Kompensi adalah **GUGATAN WANSPRESTASI** sebagaimana dinyatakan pada **halaman 1 bagian kepala Gugatan** dikuatkan dengan dalil Para Peggugat Kompensi pada **Angka II, point 3, halaman 4 Gugatan jo. point 5 Petitum halaman 5 Gugatan** ataukah Gugatan Para Peggugat Kompensi dalam perkara ini merupakan **GUGATAN WANSRESTASI** sebagaimana dalil Para Peggugat Kompensi pada **Angka I, point 7, halaman 4 Gugatan** ataukah Gugatan Para Peggugat Kompensi merupakan **GUGATAN WANPRESTASI** sebagaimana dinyatakan oleh Para Peggugat Kompensi pada **halaman 2 Gugatan**.

Hal. 30 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



1.5 Bahwa berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat Kompensi tersebut di atas, maka telah terbukti pula bahwasanya Gugatan Para Penggugat Kompensi merupakan Gugatan yang tidak jelas atau kabur karena didalam Hukum Acara Perdata Dan Praktik Peradilan Perdata tidak mengenal dan tidak mengakui **GUGATAN WANSPRESTASI** sebagaimana dinyatakan pada **halaman 1 bagian kepala Gugatan** dikuatkan dengan dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka II, point 3, halaman 4 Gugatan dan point 5 Petitum halaman 5 Gugatan**, demikian juga didalam Hukum Acara Perdata Dan Praktik Peradilan Perdata tidak mengenal dan tidak mengakui **GUGATAN WANSRESTASI**, sebaliknya yang dikenal dan diakui dalam Hukum Acara Perdata Dan Praktik Peradilan Perdata adalah Gugatan Wanprestasi, sehingga sangat tidak berdasar apabila Para Penggugat Kompensi mengajukan **GUGATAN WANSPRESTASI** sebagaimana dinyatakan pada **halaman 1 bagian kepala Gugatan** dan didalam **GUGATAN WANSPRESTASI** yang diajukan oleh Para Penggugat Kompensi tersebut, Para Penggugat Kompensi mendalilkan dan menuntut agar menyatakan Tergugat I Kompensi melakukan perbuatan **WANSPRESTASI** sebagaimana dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka II, point 3, halaman 4 Gugatan dan point 5 Petitum halaman 5 Gugatan**.

1.6 Bahwa demikian juga sangat tidak berdasar dan sangat bertentangan dengan Hukum Acara Perdata maupun Praktik Peradilan Perdata apabila Para Penggugat Kompensi mengajukan **GUGATAN WANSPRESTASI** sebagaimana dinyatakan pada **halaman 1 bagian kepala Gugatan**, namun didalam **GUGATAN WANSPRESTASI** yang diajukan oleh Para Penggugat Kompensi tersebut, Para Penggugat Kompensi mendalilkan bahwa Tergugat I Kompensi melakukan **WANSRESTASI** sebagaimana dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka I, point 7, halaman 4 Gugatan**.

Hal. 31 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



1.7 Bahwa selain itu sangat tidak diperkenankan oleh Hukum Acara Perdata dan Praktik Peradilan Perdata apabila Para Penggugat Kompensi mengajukan **GUGATAN WANPRESTASI** sebagaimana dinyatakan oleh Para Penggugat Kompensi pada **halaman 2 Gugatannya**, namun didalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Para Penggugat Kompensi tersebut tidak ada satupun dalil dan tuntutan yang mendalilkan dan menuntut agar menyatakan Tergugat I Kompensi melakukan Perbuatan Wanprestasi, sebaliknya justru yang didalilkan dan dituntut oleh Para Penggugat Kompensi dalam Gugatan Wanprestasinya adalah menyatakan Tergugat I Kompensi melakukan **WANSPRESTASI** sebagaimana yang dinyatakan oleh Para Penggugat Kompensi pada **halaman 1 bagian kepala Gugatan** dikuatkan dengan dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka II, point 3, halaman 4 Gugatan dan point 5 Petitum halaman 5 Gugatan**.

1.8 Bahwa sangat tidak diperkenankan oleh Hukum Acara Perdata dan Praktik Peradilan Perdata apabila Para Penggugat Kompensi mengajukan **GUGATAN WANPRESTASI** sebagaimana dinyatakan oleh Para Penggugat Kompensi pada **halaman 2 Gugatannya**, namun didalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Para Penggugat Kompensi justru mendalilkan tentang perbuatan **WANSRESTASI** yang dilakukan oleh Tergugat I Kompensi sebagaimana dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka I, point 7, halaman 4 Gugatan**.

2. Bahwa selain itu Gugatan Para Penggugat Kompensi merupakan Gugatan yang **kabur (*obscuur libel*)** karena tidak jelas (**kabur**) bahkan kontradiktif antara satu dalil Posita dengan dalil Posita lainnya dalam Gugatan Kompensi, dimana pada Posita **Angka I, point 1 dan point 3, halaman 2 s/d halaman 3 Gugatan**, Para Penggugat Kompensi mendalilkan tentang adanya **Kesepakatan Jual Beli Rumah antara Tergugat I Kompensi dengan Penggugat I Kompensi**, oleh

Hal. 32 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



karenanya bersama ini kami akan mengutip kembali dalil Para Penggugat Konpensi pada Posita **Angka I, point 1 dan point 3, halaman 2 s/d halaman 3 Gugatan** sebagai berikut :

- "1. Bahwa Penggugat I telah menjalin kesepakatan jual beli rumah dengan Tergugat I dimana Tergugat I akan menjual kepada Penggugat I berupa bangunan rumah miliknya di atas tanah negara seluas 35 M2 dengan surat-surat kepemilikan berupa Surat Jual Beli Rumah yang Di Dirikan Di atas Tanah Hak Negara yang dibuat dihadapan Camat Jatinegara Nomor : 57/DG/74 tanggal 7-3-1974 dengan batas-batas Sebelah Utara : Rumah Sdr. Ny. H. Pattinasarany; Sebelah Selatan : Rumah Sdr. Ny. Sohoko; Sebelah Timur : Rumah Sdr. Komilang; Sebelah Barat : Jalanan Umum atas nama Ny. Tuty Sardjono (Turut Tergugat II).*
- 3. Bahwa hasil kesepakatan antara Penggugat I dan Tergugat I rumah tersebut Tergugat I menjual dengan harga Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) dengan cara pembayaran :*
 - Pada tanggal 25 November 2008 Penggugat I telah melakukan pembayaran tahap pertama (DP) kepada Tergugat I sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui Penggugat III. Atas pembayaran tersebut Tergugat I memberikan kwitansi kepada Penggugat I yang tertulis dalam kwitansi (dikutip) :*

Telah terima dari LESLLIE (Penggugat III).
Uang sejumlah: sepuluh juta rupiah.
Untuk pembayaran : DP RMH di alamat RT. 002/06 No. 4 Per. Polonia, Kamp. Jatinegara Timur, harga Rp. 48.000.000,- sisa akan dibayar sesudah pengurusan listrik sama PAM.
Yang diterima oleh Johanna (Tergugat I) di Jakarta, tanggal 25 November 2008, dengan dibubuhi tanda tangan diatas materai Rp. 6.000,-
 - Kekurangan pembayaran akan diluasi setelah selesai pengurusan pembayaran listrik dan PAM yang akan dilakukan oleh Tergugat I." (Garis bawah oleh Tergugat II Konpensi).*

3. Bahwa sementara disini yang lain didalam Gugatannya, Para Penggugat Konpensi juga mendalilkan tentang adanya perjanjian jual beli rumah antara Tergugat I Konpensi dengan Penggugat II Konpensi, hal ini terbukti sebagaimana dalil Para Penggugat Konpensi pada Angka II, point 3, halaman 4 Gugatan yang dikutip sebagai berikut :

"Bahwa penjualan rumah a quo oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah jual beli yang beritikad tidak baik karena tanpa adanya pemberitahuan dan pembatalan perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat II. Bahwa penjualan antara Tergugat I dengan Tergugat II dapat diklasifikasikan Tergugat I

Hal. 33 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat I, karena Tergugat I wajib mentaati apa yang telah mereka setuju (Pasal 1338, 1339 KUHPdata). Apabila Tergugat I maupun Tergugat II menghendaki pembatalan jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I haruslah dimintakan kepada hakim (Putusan MARI No. 14 K/Sip/1953 tanggal 30-11-1955). (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Posita Gugatan Para Penggugat Kompensi tersebut, maka sangat tidak jelas atau kabur (**obscur libel**) Gugatan Para Penggugat Kompensi karena tidak jelas (kabur) bahkan kontradiktif antara satu dalil Posita dengan dalil Posita lainnya dalam Gugatan Kompensi, yakni siapakah diantara Para Penggugat Kompensi yang sebenarnya melakukan jual beli rumah dengan Tergugat I Kompensi. Apakah yang melakukan jual beli rumah dengan Tergugat I Kompensi adalah Penggugat I Kompensi sebagaimana dalil Para Penggugat Kompensi pada Posita **Angka I, point 1 dan point 3, halaman 2 s/d halaman 3 Gugatan** ataukah yang melakukan jual beli rumah dengan Tergugat I Kompensi adalah Penggugat II Kompensi sebagaimana dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka II, point 3, halaman 4 Gugatan** ataukah Tergugat I Kompensi yang melakukan jual beli rumah dengan Penggugat I Kompensi dan Penggugat II Kompensi.

5. Bahwa demikian juga telah terjadi kontradiksi antara Posita **Angka II, point 7, halaman 5 Gugatan** dengan Posita **Angka II, point 8, halaman 5 Gugatan** karena pada Posita **Angka II point 7, halaman 5 Gugatannya**, Para Penggugat Kompensi mendalilkan bahwasanya Tergugat I Kompensi telah mengkriminalisasi Penggugat I Kompensi, Penggugat II Kompensi, dan Penggugat III Kompensi, oleh karenanya bersama ini Tergugat II Kompensi akan mengutip kembali dalil Para Penggugat Kompensi pada Posita **Angka II point 7, halaman 5 Gugatan** sebagai berikut :

"Bahwa tidak hanya sebatas menakut-nakuti Tergugat I telah mengkriminalisasikan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III tanpa alasan hukum yang jelas, dengan cara-cara : Penggugat I telah dianggap melakukan pengrusakan tembok selebar 30 CM. Pengrusakan tersebut dibantu oleh Penggugat II padahal Penggugat II baru datang dari berlayar untuk menengok adiknya (Penggugat I) dan tidak tahu menahu persoalan antara

Hal. 34 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Penggugat I dengan Tergugat II" (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

6. Bahwa sebaliknya justru pada Posita **Angka II point 8, halaman 5 Gugatannya**, Para Penggugat Kompensi mendalilkan sebagai berikut :

"Bahwa akibat kriminalisasi oleh Tergugat II menyebabkan tertekan psikis dan kerugian materiil :

- Penggugat I telah proses verbal di Kepolisian Metro Jaya, dituntut oleh Jaksa Kejaksaan Tinggi DKI dan diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara No. 782/PID/B/2015/PN.Jakarta Timur tanggal 25 Januari 2016, sekarang memasuki tahap banding oleh Penggugat I.
- Setelah Penggugat I dipidanakan dan telah diputus hakim, bersamaan itu Penggugat II telah dijadikan tersangka di Polda Metro Jaya dalam LP. No. : LP/2770/VIII/2012/PMJ/Ditreskrimum hingga saat ini telah memasuki tahap II (P21) dan saat gugatan a quo dimohonkan hari Kamis, tanggal 25 Agustus 2016 Penggugat II dihadapkan kepada Jaksa Penuntut Umum.
- Begitu juga Penggugat III telah dilaporkan dan telah menjadi Tersangka dugaan pelanggaran Pasal 335 KUH Pidana di Polres Jakarta Timur oleh Tergugat II." (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi)

7. Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka II, point 7, halaman 5 Gugatan** dikaitkan dengan dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka II, point 8, halaman 5 Gugatan**, maka sangat tidak jelas siapakah yang melakukan kriminalisasi kepada Para Penggugat Kompensi, yakni apakah yang melakukan kriminalisasi kepada Para Penggugat Kompensi adalah Tergugat I Kompensi sebagaimana dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka II, point 7, halaman 5 Gugatan** ataukah yang melakukan kriminalisasi kepada Para Penggugat Kompensi adalah Tergugat II Kompensi sebagaimana dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka II, point 8, halaman 5 Gugatan** ataukah yang melakukan kriminalisasi terhadap Para Penggugat Kompensi adalah Tergugat I Kompensi dan Tergugat II Kompensi.

8. Bahwa kontradiksi antara dalil-dalil Posita Gugatan juga terbukti sebagaimana dalil Para Penggugat Kompensi pada Posita **point 5 garis datar (-) terakhir, halaman 4 Gugatan** yang mendalilkan sebagai berikut :

"Tanda terima pembayaran rumah sebesar Rp. 41.000.- (empat puluh satu juta rupiah) dari Ny. Natalia Latupapua (Turut Tergugat

Hal. 35 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



1) kepada Yohana. S. (Tergugat I).” (Garis bawah oleh Tergugat II Konpensi).

9. Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat Konpensi pada Posita **point 5 garis datar (-) terakhir, halaman 4 Gugatan**, maka telah terjadi kontradiksi diantara dalil Posita **point 5 garis datar (-) terakhir, halaman 4 Gugatan** karena disatu sisi Para Penggugat Konpensi mendalilkan nilai uang dalam bentuk angka, yakni Rp. 41.000,- berbeda atau kontradiksi dengan nilai uang dalam bentuk tulisan atau nilai uang yang terbilang, yakni **(empat puluh satu juta rupiah)**, padahal jikalau dalam Gugatannya, Para Penggugat Konpensi mendalilkan nilai uang dalam bentuk angka adalah sebesar Rp. 41. 000,-, maka seharusnya nilai uang dalam bentuk tulisan atau nilai uang yang terbilang adalah (empat puluh satu ribu rupiah), bukan empat puluh satu juta rupiah sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat Konpensi dalam Gugatannya.

10. Bahwa pada **Angka II, halaman 4 Gugatannya**, Para Penggugat Konpensi mendalilkan sebagai berikut :

“II. DUDUK PERKARA DAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGUGAT I, PENGUGAT II DAN PENGUGAT III DENGAN TERGUGAT II, DAPAT DIURAikan SEBAGAI BERIKUT :” (Garis bawah oleh Tergugat II Konpensi).

11. Bahwa dengan demikian yang dinyatakan oleh Para Penggugat Konpensi pada **Angka II, halaman 4 Gugatan** tersebut merupakan Judul atau Pokok Bahasan yang kemudian diuraikan lebih detail dalam uraian Posita **point 1 s/d point 8, halaman 4 s/d halaman 5 Gugatan**, artinya uraian Posita **point 1 s/d point 8, halaman 4 s/d halaman 5 Gugatan** tidak boleh keluar atau berbeda dengan Judul atau Pokok Bahasan yang dinyatakan dalam Angka II tersebut, sehingga apabila pada Angka II, Para Penggugat Konpensi memberikan Judul atau Pokok Bahasanya berupa “DUDUK PERKARA DAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGUGAT I, PENGUGAT II DAN PENGUGAT III DENGAN TERGUGAT II, DAPAT DIURAikan SEBAGAI BERIKUT :”, maka uraian pada Posita **point 1 s/d point 8, halaman 4 s/d halaman 5 Gugatan** hanya membahas tentang Hubungan Hukum Para Penggugat Konpensi

Hal. 36 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



dengan Tergugat II Kompensi, sehingga terciptanya konsistensi antara Judul atau pokok bahasan yang terdapat pada Angka II tersebut dengan Pembahasan yang terdapat pada uraian Posita **point 1 s/d point 8, halaman 4 s/d halaman 5 Gugatan.**

12. Bahwa setelah diteliti secara seksama Gugatan Para Penggugat Kompensi ternyata Posita **point 1 s/d point 8, halaman 4 s/d halaman 5 Gugatan** yang merupakan uraian atau pembahasan dari Judul atau Pokok Bahasan pada Angka II tersebut, maka ditemukan bahwasanya Posita **point 1 s/d point 8, halaman 4 s/d halaman 5 Gugatan** tidak hanya membahas hubungan hukum Para Penggugat Kompensi dengan Tergugat II Kompensi, namun juga membahas tentang hubungan Hukum Tergugat I Kompensi dengan Para Penggugat Kompensi dan Hubungan Hukum antara Tergugat I Kompensi dan Tergugat II Kompensi dan perbuatan wanprestasi Tergugat I Kompensi terhadap Penggugat I Kompensi, oleh karenanya bersama ini Tergugat II Kompensi akan mengutip kembali dalil-dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka II, point 1 s/d point 8, halaman 4 s/d halaman 5 Gugatan** sebagai berikut :

"II. DUDUK PERKARA DAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGUGAT I, PENGUGAT II DAN PENGUGAT III DENGAN TERGUGAT II, DAPAT DIURAikan SEBAGAI BERIKUT :

1. Bahwa setelah sekian lama tidak kelihatan Penggugat I berusaha mencari keberadaan Tergugat I untuk melunasi kekurangan pembayaran rumah a quo.
2. Bahwa pada tanggal 20 Juli 2009 diperoleh fakta hukum Tergugat I dengan cara diam-diam telah menjual kembali rumah a quo kepada Tergugat II sebesar Rp. 82.000.000,- (delapan puluh dua juta rupiah) tanpa sepengetahuan Penggugat I.
3. Bahwa penjualan rumah a quo oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah jual beli yang beritikad tidak baik karena tanpa adanya pemberitahuan dan pembatalan perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat II. Bahwa penjualan antara Tergugat I dengan Tergugat II dapat diklasifikasikan Tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat I, karena Tergugat I wajib mentaati apa yang telah mereka setuju (Pasal 1338, 1339 KUHPerdara). Apabila Tergugat I maupun Tergugat II menghendaki pembatalan jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I haruslah

Hal. 37 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



dimintakan kepada hakim (Putusan MARI No. 14 K/Sip/1953 tanggal 30-11-1955).

4. Bahwa akibat jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II (dibawah tangan), seolah-olah Tergugat II sudah merasa memiliki dan meng-haki rumah a quo tanpa menghiraukan jual beli yang lebih dulu dilakukan antara Penggugat I dengan Tergugat I.

5. Bahkan barang-barang Penggugat I yang pernah disimpan dalam rumah a quo (telah seijin dan sepengetahuan Tergugat I) secara sepihak keberadaannya barang-barang tersebut dikeluarkan paksa (ditaruh dijalan) oleh Tergugat II dari dalam rumah a quo. Bahkan dalam peristiwa tersebut Tergugat II telah melaporkan Penggugat III di Polres Jakarta Timur dengan dugaan tindak pidana perbuatan tidak menyenangkan, karena dianggap Penggugat III menghalang-halangi Tergugat II saat mengeluarkan barang-barang milik Penggugat I.

6. Bahwa untuk memuluskan penguasaan rumah a quo Tergugat II mengerahkan orang-orang yang tidak bertanggung jawab untuk menakut-nakuti Penggugat I.

7. Bahwa tidak hanya sebatas menakut-nakuti Tergugat I telah mengkriminalisasikan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III tanpa alasan hukum yang jelas, dengan cara-cara : Penggugat I telah dianggap melakukan pengrusakan tembok selebar 30 CM. Pengrusakan tersebut dibantu oleh Penggugat II padahal Penggugat II baru datang dari berlayar untuk menengok adiknya (Penggugat I) dan tidak tahu menahu persoalan antara Penggugat I dengan Tergugat II.

8. Bahwa akibat kriminalisasi oleh Tergugat II menyebabkan tertekan psikis dan kerugian materiil :

- Penggugat I telah proses verbal di Kepolisian Metro Jaya, dituntut oleh Jaksa Kejaksaan Tinggi DKI dan diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara No. 782/PID/B/2015/PN.Jakarta Timur tanggal 25 Januari 2016, sekarang memasuki tahap banding oleh Penggugat I.
- Setelah Penggugat I dipidanakan dan telah diputus hakim, bersamaan itu Penggugat II telah dijadikan tersangka di Polda Metro Jaya dalam LP. No. : LP/2770/VIII/2012/PMJ/Ditreskrimum hingga saat ini telah memasuki tahap II (P21) dan saat gugatan a quo dimohonkan hari Kamis, tanggal 25 Agustus 2016 Penggugat II dihadapkan kepada Jaksa Penuntut Umum.
- Begitu juga Penggugat III telah dilaporkan dan telah menjadi Tersangka dugaan pelanggaran Pasal 335 KUH Pidana di Polres Jakarta Timur oleh Tergugat II." (Garis bawah oleh Tergugat II Konpensasi).

13. Bahwa dengan demikian telah terbukti telah terjadi kontradiksi antara Judul atau Pokok Bahasan yang dinyatakan oleh Para Penggugat Konpensasi pada Angka II, yakni "DUDUK

Hal. 38 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



PERKARA DAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT I, PENGGUGAT II DAN PENGGUGAT III DENGAN TERGUGAT II, DAPAT DIURAikan SEBAGAI BERIKUT :” dengan dalil-dalil Para Penggugat Kompensi pada **point 1 s/d point 8, halaman 4 s/d halaman 5 Gugatan** karena dalil-dalil Para Penggugat Kompensi pada **point 1 s/d point 8, halaman 4 s/d halaman 5 Gugatan** tidak hanya membahas atau menguraikan tentang hubungan hukum antara Para Penggugat Kompensi dan Tergugat II Kompensi sebagaimana digariskan dalam Judul atau Pokok Bahasan pada Angka II tersebut, namun justru sebaliknya dalil-dalil Para Penggugat Kompensi pada **point 1 s/d point 8, halaman 4 s/d halaman 5 Gugatan** membahas tentang hubungan hukum antara Para Penggugat Kompensi dengan Tergugat I Kompensi dan Hubungan Hukum Tergugat I Kompensi dengan Tergugat II Kompensi serta perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I Kompensi terhadap Penggugat I Kompensi.

14. Bahwa ternyata didalam Gugatan *a quo* tidak jelas, kabur bahkan kontradiksi uraian Posita Gugatan mengenai jenis perbuatan Tergugat I Kompensi yang dikagetorikan sebagai Wanprestasi karena disatu sisi dalil Para Penggugat Kompensi pada Posita **Angka I, point 7, halaman 4 Gugatan** mendalilkan :

“Bahwa setelah Januari 2009 Tergugat I sulit dihubungi dan tidak diketahui keberadaannya (wansrestasi) sehingga masalah jual beli rumah diatas tanah hak negara tersebut menjadi terkatung-katung. Penggugat I bermaksud untuk melunasi kepelikan rumah tersebut, hingga saat ini (gugatan diajukan) belum pernah ada pembatalan” (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

15. Bahwa dari dalil Para Penggugat Kompensi pada Posita **Angka I, point 7, halaman 4 Gugatan** tersebut, maka konstruksi yuridis yang terbentuk adalah seolah-olah perbuatan Tergugat I Kompensi yang sulit dihubungi dan tidak diketahui keberadaannya adalah sama dengan Perbuatan Wanprestasi atau dengan kata lain perbuatan Tergugat I Kompensi yang sulit dihubungi dan tidak diketahui keberadaannya merupakan perbuatan Wanprestasi, sementara disisi yang lain pada Posita **Angka II, point 3**

Hal. 39 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



halaman 4, **Gugatannya**, Para Penggugat Kompensi juga mendalilkan sebagai berikut :

"Bahwa penjualan rumah a quo oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah jual beli yang beritikad tidak baik karena tanpa adanya pemberitahuan dan pembatalan perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat II. Bahwa penjualan antara Tergugat I dengan Tergugat II dapat diklasifikasikan Tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat I, karena Tergugat I wajib mentaati apa yang telah mereka setuju (Pasal 1338, 1339 KUHPerdara). Apabila Tergugat I maupun Tergugat II menghendaki pembatalan jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I haruslah dimintakan kepada hakim (Putusan MARI No. 14 K/Sip/1953 tanggal 30-11-1955)." (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

16. Bahwa dengan demikian sangat tidak jelas bahkan kabur Gugatan Para Penggugat Kompensi, sehingga menimbulkan pertanyaan yuridis yang tidak terjawab adalah perbuatan Tergugat I Kompensi yang sebenarnya dikategorikan wanprestasi, yakni apakah perbuatan Tergugat I Kompensi yang sulit dihubungi dan tidak diketahui keberadaannya merupakan perbuatan Wanprestasi sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat Kompensi pada **Angka I, point 7, halaman 4 Gugatan** ataukah perbuatan Tergugat I Kompensi yang menjual rumah kepada Tergugat II Kompensi merupakan perbuatan Wanprestasi sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat Kompensi pada **Angka II, point 3, halaman 4 Gugatan**.

17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Gugatan Para Penggugat Kompensi **kabur (obscuur libel)** karena tidak jelas (**kabur**) bahkan kontradiktif antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya didalam **gugatan kompensi**, maka sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara a quo menolak Gugatan Para Penggugat Kompensi atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

V. GUGATAN KOMPENSI KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA TERJADINYA KONTRADIKTIF ANTARA PETITUM DENGAN POSITA GUGATAN KOMPENSI.

Hal. 40 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



1. Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas, bahwasanya suatu Gugatan haruslah memenuhi 3 (tiga) syarat pokok yang bersifat kumulatif sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat (3) Rv, yaitu :

1. *bagian komparasi berisi identitas para pihak yang memiliki legal standing atau kualitas yang tepat baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat atau Para Penggugat dan sebagai Para Tergugat atau Turut Tergugat;*
2. *bagian fundamentum petendi atau posita gugatan berisi uraian secara sistematis, jelas dan ringkas tentang suatu peristiwa hukum, dan didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dalam mengajukan surat gugatan tersebut;*
3. *bagian petitum atau petitum yang berisi permohonan/permintaan yang disusun secara jelas, padat yang merupakan intisari dari apa yang telah diuraikan dalam bagian posita gugatan, sehingga apa yang ada dalam bagian petitum – harus terlebih dahulu diuraikan dalam bagian posita;* (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

2. Bahwa berdasarkan syarat-syarat Gugatan tersebut, maka secara hukum Petitum Gugatan Kompensi haruslah berdasarkan Posita Gugatan Kompensi, dimana *apa yang ada dalam bagian petitum harus terlebih dahulu diuraikan dalam bagian posita* atau dengan kata lain apabila di dalam Posita Gugatan Kompensi tidak menguraikan mengenai suatu tuntutan, maka didalam Petitum tidak boleh menuntut hal yang tidak diuraikan dalam Posita Gugatan tersebut, hal ini sesuai juga dengan **Pendapat M. Yahya Harahap, S.H.**, dalam bukunya berjudul **HUKUM ACARA PERDATA Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit SINAR GRAFIKA, halaman 452** menyatakan sebagai berikut :

“(2) Kontradiksi antara posita dan petitum
Sudah dijelaskan, posita dengan petitum gugatan, harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan

Hal. 41 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum. Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum... dst"

3. Bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (3) Rv dan Doktrin berdasarkan Pendapat **M. Yahya Harahap, S.H.** tersebut jika dikaitkan dengan Gugatan Kompensi *a quo*, maka ditemukan kontradiksi antara Petitum Gugatan Kompensi dengan Posita Gugatan Kompensi yang diuraikan sebagai berikut :

3.1 Bahwa pada **point 2 Petitumnya**, Para Penggugat Kompensi menuntut sebagai berikut :

"Menyatakan Penggugat I adalah pembeli yang beritikad baik."

3.2 Bahwa namun setelah diteliti secara seksama Posita Gugatan Kompensi ternyata didalam Posita Gugatan Kompensi tidak ditemukannya satupun dalil yang menguraikan mengenai tuntutan Para Penggugat Kompensi berupa *"Menyatakan Penggugat I adalah pembeli yang beritikad baik."* atau dengan kata lain ternyata didalam Posita Gugatan Kompensi tidak diuraikan secara jelas dan terperinci apa yang menjadi alasan hukum (*legal reason*), sehingga Para Penggugat Kompensi menuntut agar *"Menyatakan Penggugat I adalah pembeli yang beritikad baik."* sebagaimana **point 2** petitum Gugatannya.

3.3 Bahwa pada **point 3 Petitumnya**, Para Penggugat Kompensi menuntut sebagai berikut :

"Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli rumah antara Penggugat I dengan Tergugat I."

3.4 Bahwa namun setelah diteliti secara seksama Posita Gugatan Kompensi ternyata didalam Posita Gugatan Kompensi tidak ditemukannya satupun dalil yang menguraikan mengenai tuntutan Para Penggugat Kompensi berupa *"Menyatakan sah dan berkekuatan"*

Hal. 42 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



hukum jual beli rumah antara Penggugat I dengan Tergugat I". atau dengan kata lain ternyata didalam Posita Gugatan Kompensi tidak diuraikan secara jelas dan terperinci apa yang menjadi alasan hukum (legal reason), sehingga Para Penggugat Kompensi menuntut agar "Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli rumah antara Penggugat I dengan Tergugat I." sebagaimana point 3 petitum Gugatannya.

3.5 Bahwa pada **point 4** Petitumnya, Para Penggugat Kompensi menuntut sebagai berikut :

"Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti Para Penggugat yang diajukan dalam persidangan."

3.6 Bahwa namun setelah diteliti secara seksama Posita Gugatan Kompensi ternyata didalam Posita Gugatan Kompensi tidak ditemukannya satupun dalil yang menguraikan mengenai tuntutan Para Penggugat Kompensi berupa *"Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti Para Penggugat yang diajukan dalam persidangan."* atau dengan kata lain ternyata didalam Posita Gugatan Kompensi tidak diuraikan secara jelas dan terperinci apa yang menjadi alasan hukum (legal reason), sehingga Para Penggugat Kompensi menuntut agar *"Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti Para Penggugat yang diajukan dalam persidangan."* sebagaimana **point 4** petitum Gugatannya.

3.7 Bahwa pada **point 6** Petitumnya, Para Penggugat Kompensi menuntut sebagai berikut :

"Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan jual beli dengan Penggugat I sesuai harga kesepakatan semula."

3.8 Bahwa namun setelah diteliti secara seksama Posita Gugatan Kompensi ternyata didalam Posita Gugatan Kompensi tidak ditemukannya satupun dalil yang menguraikan mengenai tuntutan Para Penggugat Kompensi berupa *"Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan jual beli dengan Penggugat I sesuai harga kesepakatan semula."* atau dengan kata lain ternyata

Hal. 43 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



didalam Posita Gugatan Kompensi tidak diuraikan secara jelas dan terperinci apa yang menjadi alasan hukum (*legal reason*), sehingga Para Penggugat Kompensi menuntut agar "*Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan jual beli dengan Penggugat I sesuai harga kesepakatan semubla.*" sebagaimana **point 6** petitum Gugatannya.

3.9 Bahwa pada **point 7** Petitumnya, Para Penggugat Kompensi menuntut sebagai berikut :

"Menyatakan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah jual beli yang beritikad tidak baik, oleh karenanya jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II harus dibatalkan."

3.10 Bahwa namun setelah diteliti secara seksama Posita Gugatan Kompensi ternyata didalam Posita Gugatan Kompensi tidak ditemukannya satupun dalil yang menguraikan mengenai tuntutan Para Penggugat Kompensi berupa "*jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II harus dibatalkan*" atau dengan kata lain ternyata didalam Posita Gugatan Kompensi tidak diuraikan secara jelas dan terperinci apa yang menjadi alasan hukum (*legal reason*), sehingga Para Penggugat Kompensi menuntut agar "*jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II harus dibatalkan.*" sebagaimana **point 7** petitum Gugatannya.

3.11 Bahwa pada **point 8** Petitumnya, Para Penggugat Kompensi menuntut sebagai berikut :

"Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan a quo."

3.12 Bahwa namun setelah diteliti secara seksama Posita Gugatan Kompensi ternyata didalam Posita Gugatan Kompensi tidak ditemukannya satupun dalil yang menguraikan mengenai tuntutan Para Penggugat Kompensi berupa "*Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan a quo.*" atau dengan kata lain ternyata didalam Posita Gugatan Kompensi tidak diuraikan secara jelas dan

Hal. 44 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



terperinci apa yang menjadi alasan hukum (*legal reason*), sehingga Para Penggugat Kompensi menuntut agar “Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan a quo.” sebagaimana **point 8** petitum Gugatannya.

4. Bahwa kontradiksi antara Petitum Gugatan Kompensi dengan Posita Gugatan Kompensi juga semakin terbukti karena disatu sisi didalam Positanya, Para Penggugat Kompensi mendalilkan adanya kerugian materiil yang diderita atau dialami oleh Para Penggugat Kompensi akibat dari perbuatan Tergugat II Kompensi, hal ini terbukti sebagaimana dalil Para Penggugat Kompensi pada Posita **Angka II, point 8, halaman 5 Gugatan** yang mendalilkan sebagai berikut :

8. Bahwa akibat kriminalisasi oleh Tergugat II menyebabkan tertekan psikis dan kerugian materiil :

- Penggugat I telah proses verbal di Kepolisian Metro Jaya, dituntut oleh Jaksa Kejaksaan Tinggi DKI dan diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara No. 782/PID/B/2015/PN.Jakarta Timur tanggal 25 Januari 2016, sekarang memasuki tahap banding oleh Penggugat I.
- Setelah Penggugat I dipidanakan dan telah diputus hakim, bersamaan itu Penggugat II telah dijadikan tersangka di Polda Metro Jaya dalam LP. No. : LP/2770/VIII/2012/PMJ/Ditreskrimum hingga saat ini telah memasuki tahap II (P21) dan saat gugatan a quo dimohonkan hari Kamis, tanggal 25 Agustus 2016 Penggugat II dihadapkan kepada Jaksa Penuntut Umum.
- Begitu juga Penggugat III telah dilaporkan dan telah menjadi Tersangka dugaan pelanggaran Pasal 335 KUH Pidana di Polres Jakarta Timur oleh Tergugat II.” (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi)

5. Bahwa sementara disisi yang lain didalam Petitum Gugatannya ternyata tidak ada satupun tuntutan Para Penggugat Kompensi agar menghukum Tergugat II Kompensi membayar ganti rugi atas kerugian materiil yang dialami oleh Para Penggugat Kompensi sebagaimana diuraikan oleh Para Penggugat Kompensi pada Posita **Angka II, point 8, halaman 5 Gugatan**.

6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka terbukti Gugatan Para Penggugat Kompensi kabur (*Obscur Libel*) karena telah terjadi kontradiktif antara Petitum dengan Posita Gugatan Kompensi, sehingga Gugatan Kompensi tidak

Hal. 45 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



memenuhi salah satu syarat gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (3) Rv, sehingga Gugatan Para Penggugat Kompensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), hal tersebut sesuai dan berdasarkan pada **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI**, yakni sebagai berikut :

- **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075. K / Sip / 1982, tertanggal 8 Desember 1982 menyatakan :**

"Petitum surat gugatan bertentangan dengan dalil-dalil posita gugatan, oleh karena itu cukup alasan untuk tidak menerima gugatan tanpa memeriksa pokok perkara".

- **Putusan Mahkamah Agung RI No. 720. K / Pdt / 1997, tertanggal 9 Maret 1999 menyatakan :**

"Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh posita atau dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya"

7. Bahwa dengan demikian sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Gugatan Kompensi atau setidaknya menyatakan Gugatan Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

VI. GUGATAN KONPENSI PREMATUR.

1. Bahwa karena Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Kompensi merupakan Gugatan Wanprestasi, dimana Para Penggugat Kompensi mendalilkan didalam Gugatannya bahwasanya Tergugat I Kompensi telah melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat I Kompensi, padahal secara hukum Tergugat I Kompensi baru dikategorikan melakukan Wanprestasi apabila Tergugat I Kompensi dinyatakan lalai untuk melaksanakan prestasi atau kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati oleh Penggugat I Kompensi dan Tergugat I Kompensi dalam kesepakatan jual beli rumah.

2. Bahwa lalainya Tergugat I Kompensi untuk melaksanakan prestasi atau kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati oleh Penggugat I Kompensi dan Tergugat I Kompensi hanya dapat dibuktikan dengan adanya surat somasi / teguran / peringatan

Hal. 46 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



yang diberikan oleh Penggugat I Kompensi dan diterima oleh Tergugat I Kompensi, hal ini sesuai dengan **Pasal 1238 KUHPerdara** yang menyatakan sebagai berikut :

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

3. Bahwa berdasarkan **Pasal 1238 KUHPerdara** telah dengan tegas dan jelas mengatur dan mengamanatkan adanya surat somasi / teguran / peringatan untuk membuktikan lalainya seseorang dalam memenuhi prestasi atau kewajiban yang telah diperjanjikan, sehingga dikategorikan melakukan perbuatan Wanprestasi, maka seharusnya Penggugat I Kompensi memberikan surat somasi / teguran / peringatan kepada Tergugat I Kompensi agar Tergugat I memenuhi prestasi / kewajibannya sesuai dengan isi kesepakatan yang telah disepakati antara Penggugat I Kompensi dengan Tergugat I Kompensi, dimana apabila Tergugat I Kompensi tidak melaksanakan Surat somasi / teguran / peringatan dari pihak Penggugat I Kompensi tersebut, maka barulah Tergugat I Kompensi dianggap lalai untuk memenuhi prestasi atau kewajibannya yang diperjanjikan, sehingga Tergugat I Kompensi dikategorikan melakukan Wanprestasi dan dapat dituntut atau digugat oleh Penggugat I Kompensi dihadapan Pengadilan Negeri.

4. Bahwa atau dengan kata lain Surat somasi / teguran / peringatan merupakan dasar diajukannya Gugatan Wanprestasi ke Pengadilan, sehingga sebelum Para Penggugat Kompensi mengajukan Gugatan Wanprestasi, maka seharusnya Para Penggugat Kompensi terlebih dahulu mengajukan Surat somasi / teguran / peringatan kepada Tergugat I Kompensi.

5. Bahwa sampai dengan saat ini, ternyata tidak ada satupun surat somasi / teguran / peringatan yang dilayangkan atau dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat I Kompensi dan diserahkan kepada Tergugat I Kompensi agar Tergugat I Kompensi memenuhi prestasi / kewajibannya sesuai dengan kesepakatan jual beli rumah antara Penggugat I Kompensi dan Tergugat I

Hal. 47 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Konpensi tersebut, hal ini diperkuat dengan tidak ada satupun dalil Para Penggugat Konpensi didalam Gugatannya yang mendalilkan tentang adanya Surat Somasi / Teguran / Peringatan dari Penggugat I Konpensi kepada Tergugat I Konpensi.

6. Bahwa dengan belum adanya surat somasi / teguran / peringatan dari Penggugat I Konpensi kepada Tergugat I Konpensi agar Tergugat I Konpensi memenuhi prestasi / kewajibannya sesuai dengan kesepakatan Tergugat I Konpensi dan Penggugat I Konpensi, maka secara hukum Tergugat I Konpensi belum dapat dikategorikan melakukan perbuatan Wanprestasi, hal ini sesuai dengan Praktik Peradilan Perdata di Indonesia sebagaimana **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan Mahkmah Agung RI No. 186 K/Sip/1959** yang menyatakan :

"Meskipun dalam perjanjian telah ditentukan kapan pemenuhan perjanjian, namun menurut hukum debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur."

7. Bahwa demikian juga dengan belum adanya surat somasi / teguran / peringatan dari Penggugat I Konpensi kepada Tergugat I Konpensi, maka belum waktunya atau terlalu dini bagi Para Penggugat Konpensi mengajukan Gugatan Wanprestasi sebagaimana perkara *a quo*, atau dengan kata lain Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Para Penggugat Konpensi dalam perkara *a quo* merupakan Gugatan yang prematur karena tanpa didasarkan pada surat somasi / teguran / peringatan dari Para Penggugat Konpensi kepada Tergugat I Konpensi.

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka telah terbukti Gugatan Konpensi Prematur, maka sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Gugatan Konpensi atau setidaknya menyatakan Gugatan Konpensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

Hal. 48 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



1. Bahwa Tergugat II Kompensi mohon agar seluruh dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, dianggap diulang dan merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II Kompensi menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Kompensi kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II Kompensi dalam Jawaban ini.
3. Bahwa sebelum Tergugat II Kompensi menjawab / membantah / menyanggah seluruh dalil Gugatan Kompensi, maka dalam rangka membuat terang benderang mengenai kepemilikan atas rumah seluas 35 M² (tiga puluh lima meter persegi) yang berdiri di atas tanah negara yang terletak dan dikenal di Jl. Otista 82, No. 11, RT 02 / RW 06, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur ("**Objek Sengketa**"), sehingga tercapainya kebenaran, kepastian hukum dan keadilan yang merupakan tujuan dari penegakan hukum itu sendiri, maka terlebih dahulu Tergugat II Kompensi menguraikan **fakta-fakta tentang jual beli Objek Sengketa**, yakni sebagai berikut :

3.1 Bahwa antara Alm. Ny. Yohana Goe Suban alias Alm. Ny. Yohana Suban Kean alias Ny. Yohana Nikiyuluw (selanjutnya didalam Jawaban ini disebut sebagai Alm. Ny. Yohana Suban Kean), dan Para Penggugat Kompensi serta Tergugat II Kompensi hidup bertetangga yang mempunyai hubungan yang sangat baik bahkan seperti saudara, apalagi ditambah dengan latar belakang Alm. Yohana Suban Kean, Para Penggugat Kompensi dan Tergugat I Kompensi berasal dari 1 (satu) daerah, yaitu Maluku, sehingga ikatan Alm. Ny. Yohana Suban Kean, Para Penggugat Kompensi dan Tergugat II Kompensi awalnya sangat baik dan saling membantu satu dengan yang lainnya.

3.2 Bahwa semasanya hidupnya Alm. Ny. Yohana Suban Kean mempunyai atau memiliki Objek Sengketa.

3.3 Bahwa adapun riwayat perolehan Alm. Ny. Yohana Suban Kean atas Objek Sengketa sebagai berikut :

Hal. 49 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



- Alm. Ny. Yohana Suban Kean memperoleh objek sengketa berdasarkan Jual Beli dengan **Natalia Latupapua in casu** Turut Tergugat I Kompensi sebagaimana **Surat Jual Beli Rumah Diatas Tanah Negara** tertanggal **11 Nopember 2002** antara **Natalia Latupapua** selaku Penjual dengan **Yohana N** selaku Pembeli.
- Sedangkan **Natalia Latupapua** memperoleh Objek Sengketa dari **Tuty Sardjono in casu** Turut Tergugat II Kompensi sebagaimana **Surat Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Rumah**, tertanggal **10 September 1999** antara **Tuty Sardjono** selaku Penjual dan **Natalia (Lily) Latupapua L** selaku Pembeli.

3.4 Bahwa pada tahun 2008, Alm. Ny. Yohana Suban Kean hendak menjual objek sengketa dan kemudian Penggugat I Kompensi tertarik untuk membeli objek sengketa dari Alm. Ny. Yohana Suban Kean, sehingga pada bulan November 2008 terjadi kesepakatan jual beli objek sengketa antara Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Penggugat I Kompensi, dimana harga jual beli objek sengketa yang disepakati oleh Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Penggugat I Kompensi adalah sebesar Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) dan selanjutnya Penggugat I Kompensi membayar uang muka / *Down Payment (DP)* sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp. 38.000.000,- (tiga puluh delapan juta rupiah) tidak dilaksanakan pembayarannya oleh Penggugat I Kompensi kepada Alm. Ny. Yohana Suban Kean.

3.5 Bahwa bahkan Alm. Ny. Yohana Suban Kean telah berulang kali melakukan penagihan dan segala upaya agar Penggugat I Kompensi bersedia melunasi pembayaran atas jual beli Objek Sengketa yang telah disepakati bersama tersebut, namun Penggugat I Kompensi selalu mengulur-ulur waktu dengan mengemukakan berbagai alasan termasuk didalamnya alasan Penggugat I Kompensi tidak memiliki cukup uang untuk pelunasan pembayaran atas kesepakatan jual beli tersebut,

Hal. 50 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



sehingga sampai dengan bulan Mei 2009 atau 6 (enam bulan) lamanya ternyata Penggugat I Kompensi tidak sanggup melakukan pelunasan terhadap kesepakatan jual beli objek sengketa.

3.6 Bahwa berdasarkan kondisi Penggugat I Kompensi yang telah menyatakan ketidakanggupanannya untuk melunasi pembayaran atas kesepakatan jual beli objek sengketa, maka Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan bijaksana akhirnya menemui dan berbicara dengan Penggugat I Kompensi untuk mencari solusi penyelesaian permasalahan kesepakatan jual beli Objek Sengketa dengan Penggugat I, dimana hasil pembicaraan antara Penggugat I Kompensi dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean tersebut, maka Penggugat I Kompensi menyatakan ketidakanggupanannya untuk melanjutkan kesepakatan jual beli objek sengketa tersebut, sehingga Penggugat I Kompensi meminta agar kesepakatan jual beli Objek Sengketa dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean dibatalkan serta meminta agar Alm. Ny. Yohana Suban Kean mengembalikan uang muka / DP yang telah diterima oleh Alm. Ny. Yohana Suban Kean dari Penggugat I Kompensi, maka dengan tetap mengedepankan hubungan baik yang selama ini terjalin antara Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Penggugat I Kompensi maupun keluarga besar Penggugat I Kompensi, akhirnya Alm. Ny. Yohana Suban Kean bersedia memenuhi semua permintaan dari Penggugat I Kompensi tersebut, oleh karenanya Alm. Ny. Yohana Suban Kean dan Penggugat I Kompensi sepakat untuk membatalkan kesepakatan jual beli Objek Sengketa atas ketidakanggupan Penggugat I Kompensi tersebut dan Alm. Ny. Yohana Suban Kean bersedia mengembalikan uang muka / DP sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang telah diterima oleh Alm. Ny. Yohana Suban Kean dari Penggugat I Kompensi.

3.7 Bahwa dalam rangka melaksanakan pembatalan kesepakatan jual beli Objek Sengketa antara Penggugat I Kompensi dan Alm. Ny. Yohana Suban Kean tersebut, maka

Hal. 51 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Alm. Ny. Yohana Suban Kean berusaha untuk mengembalikan uang muka / DP yang telah diterima oleh Alm. Ny. Yohana Suban Kean dari Penggugat III Kompensi tersebut, namun karena pada saat itu, Alm. Ny. Yohana Suban Kean hanya mempunyai uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) saja, maka pada saat itu Alm. Ny. Yohana Suban Kean melakukan pengembalian uang muka / DP sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Penggugat I Kompensi, sedangkan sisanya sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) terpaksa dipinjam dari Tergugat II Kompensi untuk dikembalikan kepada Penggugat I Kompensi melalui Penggugat III Kompensi.

3.8 Bahwa oleh karena tujuan peminjaman uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) oleh Alm. Ny. Yohana Suban Kean dari Tergugat II Kompensi adalah untuk mengembalikan uang sisa pembayaran uang muka / DP atas pembatalan kesepakatan jual beli Objek Sengketa dan bukan untuk kepentingan yang lain, maka Tergugat II Kompensi menyampaikan kepada Alm. Ny. Yohana Suban Kean agar Penggugat I Kompensi atau Penggugat III Kompensi sendiri yang menerima uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tersebut dari tangan Tergugat II Kompensi.

3.9 Bahwa atas permintaan Tergugat II Kompensi kepada Alm. Ny. Yohana Suban Kean tersebut, maka Alm. Ny. Yohana Suban Kean meminta agar Penggugat I Kompensi atau Penggugat III Kompensi sendiri yang mengambil uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dari Tergugat II Kompensi sebagai pelunasan pengembalian uang muka / DP yang pernah diterima oleh Alm. Ny. Yohana Suban Kean dari Penggugat III Kompensi. Berdasarkan permintaan dari Alm. Ny. Yohana Suban Kean, maka Penggugat III Kompensi mendatangi dan menemui Tergugat II Kompensi untuk mengambil uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), oleh karenanya Tergugat II Kompensi menyerahkan uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Penggugat III Kompensi, hal ini terbukti

Hal. 52 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



sebagaimana tanda terima uang tanggal **27 Mei 2009** yang ditandatangani oleh oleh Penggugat III Kompensi.

3.10 Bahwa dengan telah terlaksananya pelunasan pengembalian uang muka / DP dari Alm. Ny. Yohana Suban Kean tersebut sesuai dengan kesepakatan pembatalan jual beli objek sengketa antara Penggugat I Kompensi dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean, maka hubungan hukum Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Penggugat I Kompensi atas kesepakatan jual beli objek sengketa tersebut telah berakhir secara hukum, sehingga sangat tidak berdasar dan sangat tidak beritikad baik apabila Penggugat I Kompensi masih mengklaim mempunyai hubungan hukum dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean berdasarkan kesepakatan jual beli objek sengketa yang telah berakhir secara hukum tersebut.

3.11 Bahwa demikian juga dengan telah berakhirnya hubungan hukum antara Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Penggugat I Kompensi tersebut, maka Alm. Ny. Yohana Suban Kean menjadi satu-satunya pemilik yang sah atas Objek Sengketa tanpa memiliki sangkutan apapun dengan pihak lain termasuk Penggugat I Kompensi atas Objek Sengketa, sehingga dalam kualitas selaku satu-satunya pemilik yang sah atas objek sengketa, maka secara hukum Alm. Ny. Yohana Suban Kean bebas untuk melakukan perbuatan hukum apapun termasuk tetapi tidak terbatas pada mengalihkan dan / atau melakukan jual beli Objek Sengketa kepada siapapun yang bersedia dan bersepakat untuk membeli objek sengketa dari Alm. Ny. Yohana Suban Kean.

3.12 Bahwa setelah menawarkan dan / atau mengiklankan objek sengketa selama kurang lebih 1 (satu) bulan terhitung sejak diterimanya pelunasan pengembalian uang muka / DP oleh Penggugat III Kompensi dari Tergugat II Kompensi, ternyata Alm. Ny. Yohana Suban Kean tidak berhasil menjual objek sengketa tersebut, sehingga akhirnya Alm. Ny. Yohana Suban Kean kembali mendatangi Tergugat II Kompensi dan menawarkan rumah miliknya tersebut untuk dibeli oleh Tergugat

Hal. 53 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



II Kompensi, sehingga akhirnya Tergugat II Kompensi berminat untuk membeli Objek Sengketa dari Alm. Ny. Yohana Suban Kean, oleh karenanya terjadi kesepakatan jual beli Objek Sengketa antara Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Tergugat II Kompensi dengan harga Jual Beli Objek Sengketa yang disepakati adalah sebesar Rp. 82.000.000,- (delapan puluh dua juta rupiah).

3.13 Bahwa menindaklanjuti kesepakatan antara Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Tergugat II Kompensi, maka Tergugat II Kompensi dan Alm. Ny. Yohana Suban Kean bersama-sama membuat dan menandatangani **Surat Jual Beli Rumah Diatas Tanah Negara** tertanggal **20 Juli 2009**, bahkan Tergugat II Kompensi selaku pembeli yang beritikad baik telah melaksanakan kewajibannya terkait dengan ditandatanganinya Surat Jual Beli Rumah Diatas Tanah Negara tertanggal 20 Juli 2009, yakni melakukan pembayaran atas harga jual beli objek sengketa yang telah disepakati bersama tersebut secara tunai dan sekaligus, hal ini terbukti sebagaimana **Kwitansi Penerimaan Uang Tertanggal 20 Juli 2009 sebesar Rp. 82.000.000,- (delapan puluh dua juta rupiah)** yang ditandatangani oleh Tergugat II Kompensi dan Ny. Yohana Suban Kean **di atas meterai Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah)**.

3.14 Bahwa karena Tergugat II Kompensi telah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran Objek Sengketa secara tunai dan sekaligus, maka Ny. Yohana Suban Kean juga melaksanakan kewajibannya, yakni menyerahkan kunci atas objek sengketa dan surat-surat kepemilikan Ny. Yohana Suban Kean atas objek sengketa, yakni antara lain :

- Asli Surat Nomor : 386 / 1.711.03 / 98, tertanggal 25 Agustus 1998, Perihal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara yang diajukan oleh **Tuty Sardjono** yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Bidara Cina.
- Asli Surat Setoran Retribusi (SSR) Nomor : 3601 / R / IX / 98 / 99, tanggal 22 September 1998 atas nama **Tuty**

Hal. 54 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Sardjono yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota Pemerintah DKI Jakarta.

- Asli Surat Setoran Retribusi (SSR) Nomor : 629 / R / V / 1999 / 2000, tanggal 5 Mei 1999 atas nama **Tuty Sardjono** yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota Pemerintah DKI Jakarta.
- Asli Surat Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Rumah, tertanggal 10 September 1999 antara **Tuty Sardjono** selaku Penjual dan **Natalia (Lily) Latupapua L** selaku Pembeli.
- Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun Pajak 2000 atas nama Wajib Pajak **Tuty Sardjono**.
- Asli Surat Jual Beli Rumah Diatas Tanah Negara tertanggal 11 Nopember 2002 antara **Natalia Latupapua** selaku Penjual dengan **Yohana N** selaku Pembeli.
- Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun Pajak 2009 atas nama Wajib Pajak **Natalia Latupapua**.

3.15 Bahwa konsekwensi yuridis dari telah terlaksananya seluruh hak dan kewajiban Alm. Ny. Yohana Suban Kean selaku penjual dan Tergugat II Kompensi selaku pembeli atas perjanjian jual beli Objek Sengketa tersebut, maka Tergugat II Kompensi selaku pemilik yang sah atas objek sengketa menguasai dan / atau menduduki serta menempati objek sengketa, dimana ketika Tergugat II Kompensi melakukan aktivitas untuk menguasai dan / atau menduduki serta menempati objek sengketa, maka Tergugat II Kompensi telah menyampaikan hal tersebut kepada Penggugat I Kompensi karena rumah Penggugat I Kompensi bersebelahan dengan Objek Sengketa bahkan dari komunikasi antara Penggugat I Kompensi dan Tergugat II Kompensi tersebut, maka Penggugat I Kompensi telah mengetahui bahwasanya Tergugat II Kompensi yang membeli objek sengketa, dimana Penggugat I Kompensi justru menyambut dengan penuh suka cita kehadiran Tergugat II

Hal. 55 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Konpensi sebagai tetangga sebelah rumah Penggugat I Konpensi yang baru, artinya Penggugat I Konpensi tidak pernah mempermasalahkan penguasaan Objek Sengketa oleh Tergugat II Konpensi sebagai akibat dari telah ditandatanganinya perjanjian jual beli Objek Sengketa dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean.

3.16 Bahwa faktanya Tergugat II Konpensi telah pula melakukan berbagai renovasi atas Objek Sengketa, dimana renovasi yang dilakukan oleh Tergugat II Konpensi tersebut pun diketahui oleh Penggugat I Konpensi.

3.17 Bahwa Tergugat II Konpensi selaku warga negara yang baik telah pula melaksanakan kewajiban hukumnya dengan melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Objek Sengketa yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat II Konpensi tersebut secara teratur dan terus menerus.

3.18 Bahwa faktanya selama Alm. Ny. Yohana Suban Kean masih hidup, ternyata tidak ada satupun permasalahan hukum yang timbul atas jual beli objek sengketa dari Ny. Yohana Suban Kean kepada Tergugat II Konpensi, bahkan hubungan antara Tergugat II Konpensi dengan Penggugat I Konpensi serta dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean sebagai tetangga tetap terjalin baik, namun semuanya berubah setelah Alm. Ny. Yohana Suban Kean meninggal dunia pada tanggal 22 Juni 2012.

3.19 Bahwa berselang 1 (satu) bulan sejak meninggalnya Alm. Ny. Yohana Suban Kean, maka pada bulan Juli 2012 Para Penggugat Konpensi mulai berubah sikap dan tindakannya terhadap Tergugat II Konpensi bahkan Para Penggugat Konpensi telah berusaha untuk merebut Objek Sengketa dari Tergugat II Konpensi, dimana Para Penggugat Konpensi mengklaim memiliki hak atas objek sengketa didasarkan pada kesepakatan jual beli antara Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Penggugat I Konpensi yang telah berakhir secara hukum tersebut, bahkan Para Penggugat Konpensi secara

Hal. 56 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



bersama-sama dan berkelanjutan melakukan pengrusakan terhadap tembok objek sengketa, kemudian secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat II Kompensi ternyata Para Penggugat Kompensi memasukkan barang-barang milik Para Penggugat Kompensi kedalam Objek Sengketa melalui lubang tembok objek sengketa yang dibongkar tersebut, sehingga seolah-olah objek sengketa dikuasai oleh Para Penggugat Kompensi.

3.20 Bahwa padahal selama 3 (tiga) tahun lamanya sejak dilaksanakan perjanjian jual beli Objek Sengketa antara Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Tergugat II Kompensi dan selama Tergugat II Kompensi menguasai dan / atau menduduki Objek Sengketa sejak dibelinya Objek Sengketa oleh Tergugat II Kompensi bahkan selama Alm. Ny. Yohana Suban Kean masih hidup sampai dengan meninggalnya Alm. Ny. Yohana Suban Kean pada tanggal 22 Juni 2012, ternyata Para Penggugat Kompensi tidak pernah mengajukan keberatan atau komplain bahkan tuntutan hukum atas Jual Beli Objek Sengketa dari Alm. Ny. Yohana Suban Kean kepada Tergugat II Kompensi atas dikuasainya dan / atau didudukinya serta ditempatinya Objek Sengketa oleh Tergugat II Kompensi.

3.21 Bahwa sehubungan dengan perbuatan Para Penggugat Kompensi yang secara bersama-sama dan berkelanjutan melakukan pengrusakan terhadap tembok Objek Sengketa, maka Tergugat II Kompensi selaku warga negara yang baik dan taat hukum tidak melakukan pembalasan terhadap perbuatan Para Penggugat Kompensi tersebut, namun sebaliknya Tergugat II Kompensi memilih untuk menempuh upaya hukum dengan melaporkan Para Penggugat Kompensi kepada aparat penegak hukum, yakni sebagai berikut :

- Pada tanggal 8 Agustus 2012, Tergugat II Kompensi mengajukan Laporan Polisi terhadap Penggugat I Kompensi dan Penggugat II Kompensi kepada Kepolisian Daerah Metro Jaya sebagaimana **Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL /**

Hal. 57 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2770 / VIII / 2012 / PMJ / Ditreskrimum, tertanggal 8 Agustus 2012.

- Pada tanggal 7 April 2013, Tergugat II Konpersi juga mengajukan Laporan Polisi terhadap Penggugat III Konpersi kepada Kepolisian Resor Metro Jakarta Timur atas dugaan tindak pidana sebagaimana dimaksud dan diancam dalam Pasal 335 KUHP sesuai **Laporan Polisi Nomor : 585 / K / IV / 2013 / Res. Jt, Tertanggal 7 April 2013.**

3.22 Bahwa sehubungan dengan Laporan Polisi yang diajukan oleh Tergugat II Konpersi terhadap Penggugat I Konpersi dan Penggugat II Konpersi dihadapan Polda Metro Jaya, maka selanjutnya sesuai dengan tugas dan kewenangannya, Penyidik Polda Metro Jaya telah melakukan serangkaian tindakan penyidikan untuk mencari dan menemukan bukti untuk membuat terang tindak pidana yang dilaporkan oleh Tergugat II Konpersi tersebut dan untuk menemukan tersangkanya.

3.23 Bahwa faktanya justru Tergugat II Konpersi sendiri yang mengalami ketidakjelasan dalam proses dan penyelesaian penyidikan oleh Penyidik Polda Metro Jaya terhadap Laporan yang diajukan oleh Tergugat II Konpersi tersebut karena lebih dari 1 (satu) tahun lamanya Penyidik Polda Metro Jaya tidak juga menyelesaikan penyidikan bahkan Penggugat I Konpersi dan Penggugat II Konpersi telah melakukan segala cara untuk menghindari dari proses penyidikan, yakni antara lain Penggugat II Konpersi sering tidak hadir memenuhi panggilan Penyidik bahkan Penggugat II Konpersi juga memberikan keterangan yang tidak benar bahwasanya Penggugat II Konpersi tidak melakukan pembongkaran tembok objek sengketa sebagaimana yang dilaporkan oleh Tergugat II Konpersi dan ironisnya lagi ternyata tindakan dan keterangan Penggugat II Konpersi tersebut seolah-olah dibenarkan oleh Penyidik Polda Metro Jaya, sehingga proses penyidikan atas Laporan Tergugat II Konpersi tersebut tidak berjalan sebagaimana mestinya, oleh karenanya Tergugat II Konpersi harus berusaha sekuat tenaga

Hal. 58 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



untuk mengawal proses penyidikan yang dilakukan oleh Penyidik Polda Metro Jaya, dimana Tergugat II Kompensi berkali-kali mengirimkan surat kepada Penyidik Polda Metro Jaya.

3.24 Bahwa setelah proses penyidikan yang dilakukan oleh Penyidik Polda Metro Jaya memakan waktu yang cukup lama, yakni 1 (satu) tahun dan 10 (sepuluh) bulan atau 22 (dua puluh dua) bulan, akhirnya Penyidik Polda Metro Jaya melakukan Penghentian Penyidikan terhadap Laporan Tergugat II Kompensi dengan alasan **"tidak cukup bukti"** sebagaimana Surat Nomor : B / 9763 / VI / 2014 / Datro, tertanggal 30 Juni 2014, Perihal : **Pemberitahuan Penghentian Penyidikan** jo. Surat Ketetapan Nomor : S. Tap / 415 / VI / 2014 / Ditreskrim, tertanggal 30 Juni 2014 Tentang **PENGHENTIAN PENYIDIKAN**.

3.25 Bahwa sehubungan dengan Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan (SP3) yang diterbitkan oleh Penyidik Polda Metro Jaya tersebut, maka pada tanggal 11 Agustus 2014 Tergugat II Kompensi menempuh upaya hukum dengan mengajukan Permohonan Praperadilan terhadap **Kepala Kepolisian Daerah Metro Jaya** selaku **Termohon** ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan terdaftar dengan Register Perkara Nomor : **32 / PID.PRAP / 2014 / PN.JKT.SEL**, dimana setelah Hakim tunggal pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melakukan pemeriksaan secara cermat dan hati-hati terhadap alasan-alasan Permohonan Praperadilan dari Tergugat II Kompensi serta jawab-menjawab, bukti-bukti surat dan saksi serta kesimpulan yang diajukan oleh para pihak, maka pada tanggal 15 September 2014 telah dijatuhkan Putusan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : **32 / PID.PRAP / 2014 / PN.JKT.SEL** **tertanggal 15 September 2014**, dengan Amar Putusan sebagai berikut :

"Mengadili

1. **Mengabulkan permohonan Pemohon untuk sebagian.**

Hal. 59 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



2. Menyatakan Surat Ketetapan Penghentian Penyidikan No. S. Tap/ 615 / VI / 2014 / Ditreskrimum, tertanggal 30 Juni 2014 tentang penghentian Penyidikan atas nama pelapor Ronia BM. Hitipeuw yang di terbitkan oleh Termohon adalah tidak sah;
3. Memerintahkan Termohon untuk melanjutkan penyidikan terhadap laporan polisi No. LP/2770/VIII/2012/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 8 Agustus 2012 atas nama terlapor Jefri Pattinasarany dan Chaerca M Pettinasarany alias Cha Cha;
4. Menolak selain dan selebihnya;
5. Membebaskan perkara kepada Termohon sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah);". (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

3.26 Bahwa setelah adanya Putusan Praperadilan Nomor : 32 / PID.PRAP / 2014 / PN.JKT.SEL tertanggal 15 September 2014 dan dengan desakan Tergugat II Kompensi, maka akhirnya Penyidik Polda Metro Jaya melanjutkan penyidikan atas Laporan Tergugat II Kompensi dan kemudian Penyidik Polda Metro Jaya pada awalnya menetapkan **Penggugat I Kompensi sebagai Tersangka dan setelah selesai melakukan penyidikan terhadap Penggugat I Kompensi sebagai Tersangka, maka Penyidik Polda Metro Jaya melimpahkan berkas perkara atas nama Penggugat I Kompensi selaku Tersangka kepada Jaksa Penuntut Umum.**

3.27 Bahwa faktanya setelah beberapa kali mengalami bolak-balik berkas perkara atas nama Penggugat I Kompensi selaku Tersangka, maka akhirnya Jaksa Penuntut Umum menyatakan berkas perkara atas nama Penggugat I Kompensi selaku Tersangka telah lengkap, sehingga ditindaklanjuti dengan penyerahan tahap ke-2 (dua) berupa penyerahan Penggugat I Kompensi selaku Tersangka dan Barang Bukti dari Penyidik Polda Metro Jaya kepada Jaksa Penuntut Umum.

3.28 Bahwa bersamaan dengan bolak-balik berkas perkara atas nama Penggugat I Kompensi selaku Tersangka antara Penyidik Polda Metro Jaya dan Jaksa Penuntut Umum, ternyata Penyidik Polda Metro Jaya juga telah menetapkan Penggugat II Kompensi sebagai Tersangka.

Hal. 60 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



3.29 Bahwa setelah Jaksa Penuntut Umum menerima penyerahan Penggugat I Kompensi selaku Tersangka dan barang bukti dari Penyidik Polda Metro Jaya, maka selanjutnya Jaksa Penuntut Umum melakukan penuntutan secara terpisah (*splitsing*) terhadap Penggugat I Kompensi dan Penggugat II Kompensi selaku Tersangka, dimana Jaksa Penuntut Umum terlebih dahulu melimpahkan Berkas Perkara atas nama Penggugat I Kompensi ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang terdaftar dengan Register Perkara Nomor : 782 / Pid.B / 2015 / PN Jkt Tim.

3.30 Bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur melakukan pemeriksaan secara seksama terhadap perkara atas nama Penggugat I Kompensi selaku Terdakwa dan pada tanggal **25 Januari 2016** Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan Putusan Nomor : 782 / Pid.B / 2015 / PN Jkt Tim dengan amar sebagai berikut :

“MENGADILI

1. Menyatakan Terdakwa CHAERCA M PATTINASARANY alias CHA CHA. Terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Secara bersama-sama melakukan Pengrusakan”
2. Menjatuhkan hukuman kepada Terdakwa dengan Pidana Penjara selama 3 (tiga) bulan;
3. Menetapkan barang bukti :
1 s/d 19 seluruhnya tetap terlampir dalam berkas perkara.
4. Membebani Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5000.- (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

3.31 Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 782 / Pid.B / 2015 / PN Jkt Tim tertanggal 25 Januari 2016 atas nama Penggugat I Kompensi selaku Terdakwa, maka Penggugat I Kompensi selaku Terdakwa mengajukan Banding kepada Pengadilan Tinggi Jakarta yang kemudian terdaftar dengan register Nomor : 305 / PID / 2016 / PT.DKI, dimana setelah Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Jakarta melakukan pemeriksaan secara seksama terhadap Perkara Pidana atas nama Terdakwa **Chaerca M Pattinasarany alias Cha Cha in casu Penggugat I**

Hal. 61 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Konpensi yang dimohonkan Banding tersebut, maka pada tanggal 17 November 2016, Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Jakarta telah memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

"MENGADILI

- Menerima Permintaan Banding yang diajukan oleh Terdakwa;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 25 Januari 2016 Nomor : 782 / Pid.B / 2015 / PN Jkt Tim yang dimintakan banding tersebut;
- Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah); (Garis bawah oleh Tergugat II Konpensi).

3.32 Bahwa sementara itu berkas perkara atas nama Penggugat II Konpensi selaku Tersangka telah dilakukan penyerahan dari Penyidik Polda Metro Jaya kepada Penuntut Umum, dimana pada tanggal 20 Mei 2016 telah dinyatakan lengkap oleh Jaksa Penuntut Umum sebagaimana surat Wakil Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 3683 / O.1.1 / Epp.1 / 05 / 2016 tanggal 20 Mei 2016 dan akan dilakukan penyerahan tahap ke-2 (dua) berupa Penyerahan Penggugat II Konpensi selaku Tersangka dan Barang Bukti kepada Jaksa Penuntut Umum untuk dilakukan penuntutan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

3.33 Bahwa faktanya untuk menghalangi atau menunda agar penyerahan tahap ke-2 (dua) atas diri Penggugat II Konpensi dari Penyidik Polda Metro Jaya kepada Jaksa Penuntut Umum, maka diajukannya Gugatan *a quo* oleh Para Penggugat Konpensi beberapa hari sebelum dilakukannya penyerahan tahap ke-2 (dua) tersebut, dimana dengan didasarkan pada Gugatan Para Penggugat Konpensi *a quo*, Penggugat II Konpensi meminta agar pelaksanaan penyerahan tahap ke-2 (dua) terhadap Penggugat II Konpensi selaku Tersangka ditunda dan ironisnya permintaan Penggugat II Konpensi tersebut disetujui oleh Jaksa Penuntut Umum, sehingga sampai dengan saat ini tidak terlaksananya penyerahan Penggugat II Konpensi selaku Tersangka dari Penyidik Polda Metro Jaya

Hal. 62 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



kepada Jaksa Penuntut Umum, hal ini terbukti sebagaimana Surat Nomor : B / 3702 / VIII / 2016 / Ditreskrimum, tertanggal 31 Agustus 2016, Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP Ke-12).

3.34 Bahwa sedangkan proses penyidikan yang dilakukan oleh Penyidik Polres Jakarta Timur terhadap Laporan Tergugat II Konpensi setelah memakan waktu yang cukup lama dan upaya keras dari Tergugat II Konpensi dengan sering mengajukan Surat kepada Kapolres Jakarta Timur, maka akhirnya Penyidik Polres Jakarta Timur menetapkan Penggugat III Konpensi selaku Tersangka dan setelah penyidik Polres Jakarta Timur selesai melakukan Penyidikan, maka Penyidik Polres Jakarta Timur telah melimpahkan berkas perkara atas nama Penggugat III Konpensi selaku Tersangka kepada Jaksa Penuntut Umum pada tanggal 29 Agustus 2016 dan berkas perkara atas nama Penggugat III Konpensi selaku Tersangka.

3.35 Bahwa oleh karenanya telah terbukti bahwasanya Laporan Polisi yang diajukan oleh Tergugat II Konpensi terhadap Para Penggugat Konpensi telah tepat dan benar karena faktanya Penyidik telah menetapkan Para Penggugat Konpensi sebagai Tersangka yang secara hukum Penyidik telah mempunyai bukti yang cukup, yakni minimal 2 (dua) alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 184 KUHP, apalagi tindakan penyidik tersebut pun dibenarkan oleh Jaksa Penuntut Umum dengan menyatakan lengkap berkas perkara atas diri Para Penggugat Konpensi selaku Tersangka (P-21) bahkan dikuatkan pula dengan telah diputus bersalahnya Penggugat I Konpensi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta sebagaimana dijelaskan di atas.

4. Bahwa berdasarkan pada fakta-fakta yuridis yang terurai di atas, maka telah terbantahkan seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat Konpensi, sehingga sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan

Hal. 63 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



perkara *a quo* menolak Gugatan Para Penggugat Kompensi seluruhnya.

5. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka 1, point 4 s/d point 5, halaman 3 Gugatan** merupakan dalil-dalil yang sangat tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ada serta telah memanipulir fakta yang sebenarnya karena alasan-alasan sebagai berikut :

5.1 Bahwa sesuai dengan pengakuan Para Penggugat Kompensi pada **Angka 1, point 3, halaman 2 s/d halaman 3 Gugatan**, maka suatu fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya adalah Penggugat I Kompensi hanya membayar Uang Muka (DP) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atas kesepakatan jual beli antara Penggugat I Kompensi dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean, artinya Para Penggugat Kompensi sendiri telah mengakui bahwasanya Para Penggugat Kompensi tidak pernah melakukan pelunasan secara tunai dan sekaligus atas kesepakatan jual beli tersebut, oleh karenanya sangat irasional, sehingga tidak dapat diterima dengan logika sehat apabila Penggugat I Kompensi yang belum melaksanakan seluruh kewajibannya untuk membayar lunas objek sengketa yang diperjualbelikan dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean, namun sebaliknya justru Alm. Ny. Yohana Suban Kean telah melaksanakan seluruh kewajibannya selaku Penjual, yakni dengan menyerahkan Bukti-bukti kepemilikan Alm. Ny. Yohana Suban Kean atas Objek Sengketa kepada Penggugat I Kompensi dan Alm. Ny. Yohana Suban Kean pun telah menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat I Kompensi untuk ditempati dan menaruh barang-barang miliknya dalam objek sengketa sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat Kompensi pada **Angka 1, point 4 dan point 5, halaman 2 s/d halaman 3 Gugatannya**.

5.2 Bahwa dalil-dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka 1, point 4 s/d point 5, halaman 3 Gugatan** merupakan dalil-dalil yang tidak benar dan telah memanipulir fakta yang sebenarnya karena dalil-dalil Para Penggugat Kompensi pada

Hal. 64 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Angka 1, point 4 s/d point 5, halaman 3 Gugatan justru kontradiktif dengan keterangan yang disampaikan oleh Penggugat I Kompensi kepada Penyidik Polda Metro Jaya kemudian dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Saksi tanggal 26 September 2012, dimana dalam BAP tersebut, Penggugat I Kompensi dengan tegas dan jelas menerangkan pada pokoknya bahwasanya karena pembayaran atas kesepakatan Jual beli Objek Sengketa belum lunas, masih kurang senilai Rp.38.000.000,- (tiga puluh delapan juta rupiah) sehingga dokumen surat terkait dengan kepemilikan rumah belum diserahkan oleh Ny. Yohana Suban Kean kepada Penggugat I Kompensi, hal ini terbukti sebagaimana **halaman 8 s/d halaman 9 Jawaban** tertanggal 9 Oktober 2014 yang diajukan oleh Kapolda Metro Jaya selaku Termohon Praperadilan dalam persidangan Praperadilan **Nomor : 32 / PID.PRAP / 2014 / PN.JKT.SEL** yang kemudian dikutip dalam **Putusan Praperadilan Nomor : 32 / PID.PRAP / 2014 / PN.JKT.SEL** tertanggal 15 September 2014 sebagaimana **halaman 35 s/d halaman 36 Putusan Praperadilan Nomor : 32 / PID.PRAP / 2014 / PN.JKT.SEL** tertanggal 15 September 2014 yang dikutip sebagai berikut :

"8. Bahwa dalam keterangan Saksi CHAERCA M PATTTNASARANY alias CHA CHA pada BAP tanggal 26 September 2012 halaman 2 point 5 menyatakan bahwa sebelumnya rumah yang terletak Jl. Jalan Otista No. 82 RT. 02/06 Kel. Bidara Cina Kec. Jatinegara Jakarta Timur, kondisinya dalam keadaan baik, kemudian pada hari Sabtu atau Minggu tanggal 29 Juli 2012 sekitar Pukul 12.00 Wib Saksi telah melakukan pengebolan terhadap dinding atau tembok rumah tersebut, kemudian lebih dipertegas lagi keterangannya dalam BAP point 8 dengan menyatakan Saya (terlapor) seorang diri merusak dengan cara mengebol dinding atau tembok rumah menggunakan alat berupa martil sebanyak 1 (satu) buah panjang sekitar 30 cm berkepala, sedangkan sdr.Jefri Patinasaranny sebagai kakak kandungnya tidak melakukan apapun namun hanya melihat dan

Hal. 65 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



menyaksikan saja. Adapun saksi (terlapor) melakukan perbuatan tersebut diuraikan dalam BAP halaman 4 Jawaban point 13 yang mengatakan haknya, sehingga saksi melakukan perbuatan dengan sengaja dan dengan kekerasan merusak barang berupa dinding atau tembok tersebut karena saksi juga merasa sebagai pemilik pertama atas rumah tersebut (bukan rumah Ronia), dasarnya adalah saya membeli rumah tersebut dari ibu Yohana pada bulan 25 November 2008 sampai sekarang senilai Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) dengan uang muka senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) diserahkan kepada ibu Yohana dirumah saksi pada tanggal 25 Nopember 2012 yang disaksikan oleh kakaknya yang bernama Lesi, namun pembayaran jual beli rumah belum lunas, masih kurang senilai Rp.38.000.000,- (tiga puluh delapan juta rupiah) sehingga dokumen surat terkait dengan kepemilikan rumah belum diserahkan kepada saksi, tiba-tiba sdr. Ronia datang kerumah saksi dengan tujuan supaya saksi melepas dan dia akan mengembalikan uang muka yang sudah saksi serahkan kepada ibu Yohana sehingga dia saksi tolak." (Garis bawah oleh Tergugat II Konpensasi).

5.3 Bahwa lagi pula dalil-dalil Para Penggugat Konpensasi pada **Angka I, point 4 dan point 5, halaman 2 s/d halaman 3 Gugatan** yang mendalilkan bahwasanya bukti-bukti kepemilikan atas objek sengketa telah diserahkan oleh Alm. Ny. Yohana Suban Kean kepada Penggugat I Konpensasi merupakan dalil-dalil yang tidak benar dan sangat memanipulir fakta yang sebenarnya karena apabila bukti-bukti kepemilikan atas Objek Sengketa telah diserahkan semuanya kepada Penggugat I Konpensasi, maka seharusnya Alm. Ny. Yohana Suban Kean tidak lagi memiliki atau menguasai bukti-bukti kepemilikan Objek Sengketa tersebut, namun fakta membuktikan sebaliknya, yakni Alm. Ny. Yohana Suban Kean masih memiliki dan menguasai bukti-bukti kepemilikan atas Objek Sengketa, sehingga atas dasar bukti-bukti kepemilikan atas objek sengketa yang dimiliki

Hal. 66 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



dan dikuasai oleh Alm. Ny. Yohana Suban Kean, maka Tergugat II Kompensi setuju dan sepakat untuk membeli objek sengketa dari Alm. Ny. Yohana Suban Kean.

5.4 Bahwa artinya jika Alm. Ny. Yohana Suban Kean tidak memiliki dan menguasai bukti-bukti kepemilikan atas objek sengketa karena bukti-bukti kepemilikan atas objek sengketa telah diserahkan semuanya kepada Penggugat I Kompensi, maka tentunya Tergugat II Kompensi selaku pembeli yang beritikad baik tidak akan membeli objek sengketa dari Alm. Ny. Yohana Suban Kean.

5.5 Bahwa lagipula faktanya setelah terjadi jual beli Objek Sengketa antara Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Tergugat II Kompensi sebagaimana **Surat Jual Beli Rumah Diatas Tanah Negara tertanggal 20 Juli 2009 yang ditandatangani oleh dan diantara Yohana Suban Kean selaku Penjual dengan Ronia BM Hitipeuw in casu Tergugat II Kompensi selaku Pembeli** dan setelah Tergugat II Kompensi melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas harga jual beli objek sengketa yang telah disepakati bersama tersebut secara tunai dan sekaligus sebagaimana **Kwitansi Penerimaan Uang Tertanggal 20 Juli 2009 sebesar Rp. 82.000.000,- (delapan puluh dua juta rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat II Kompensi dan Ny. Yohana Suban Kean di atas meterai Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah)**, maka Ny. Yohana Suban Kean juga melaksanakan kewajibannya dengan menyerahkan kunci atas objek sengketa dan surat-surat kepemilikan Ny. Yohana Suban Kean atas objek sengketa kepada Tergugat II Kompensi, yakni antara lain :

- Asli Surat Nomor : 386 / 1.711.03 / 98, tertanggal 25 Agustus 1998, Perihal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara yang diajukan oleh **Tuty Sardjono** yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Bidara Cina.
- Asli Surat Setoran Retribusi (SSR) Nomor : 3601 / R / IX / 98 / 99, tanggal 22 September 1998 atas nama **Tuty**

Hal. 67 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Sardjono yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota Pemerintah DKI Jakarta.

- Asli Surat Setoran Retribusi (SSR) Nomor : 629 / R / V / 1999 / 2000, tanggal 5 Mei 1999 atas nama **Tuty Sardjono** yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota Pemerintah DKI Jakarta.

- Asli Surat Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Rumah, tertanggal 10 September 1999 antara **Tuty Sardjono** selaku Penjual dan **Natalia (Lily) Latupapua L** selaku Pembeli.

- Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun Pajak 2000 atas nama **Wajib Pajak Tuty Sardjono**.

- Asli Surat Jual Beli Rumah Diatas Tanah Negara tertanggal 11 Nopember 2002 antara **Natalia Latupapua** selaku Penjual dengan **Yohana N** selaku Pembeli.

- Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun Pajak 2009 atas nama **Wajib Pajak Natalia Latupapua**.

5.6 Bahwa oleh karenanya sangat mengada-ada dan telah memanipulir fakta yang sebenarnya apabila didalam Gugatannya, Para Penggugat Kompensi mendalilkan bahwasanya Alm. Ny. Yohana Suban Kean telah menyerahkan bukti-bukti kepemilikan atas objek sengketa kepada Penggugat I Kompensi, padahal faktanya bukti-bukti kepemilikan Objek Sengketa masih dipegang dan dikuasai oleh Ny. Yohana Suban Kean, sehingga akhirnya Ny. Yohana Suban Kean sendiri yang menyerahkan bukti-bukti kepemilikan atas Objek Sengketa tersebut kepada Tergugat II Kompensi atas terjadinya jual beli Objek Sengketa, bahkan sampai saat ini bukti-bukti kepemilikan Objek Sengketa tersebut dimiliki sepenuhnya oleh Tergugat II Kompensi, namun sehubungan telah selesainya proses Penyidikan atas Laporan Polisi yang diajukan oleh Tergugat II Kompensi terhadap Penggugat I Kompensi dan Penggugat II Kompensi atas tindakan pengrusakan tembok objek sengketa

Hal. 68 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



sebagaimana Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL / 2770 / VIII / 2012 / PMJ / Ditreskrimum, tertanggal 8 Agustus 2012, sehingga Penyidik Polda Metro Jaya telah menetapkan **CHAERCA M. PATTINASARANY** in casu Penggugat I Konpensasi selaku Tersangka, maka dalam rangka melengkapi berkas perkara atas nama **CHAERCA M. PATTINASARANY** in casu Penggugat I Konpensasi selaku Tersangka untuk dilimpahkan ke Jaksa Penuntut Umum, maka Penyidik telah melakukan penyitaan terhadap bukti-bukti Asli kepemilikan Objek Sengketa dari Tergugat II Konpensasi ditambah dengan bukti-bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Sengketa yang dilakukan oleh pemilik-pemilik Objek Sengketa sebelumnya maupun oleh Tergugat II Konpensasi, hal ini terbukti sebagaimana **Surat Tanda Penerimaan Barang / Surat tertanggal 11 Maret 2015 yang diterbitkan oleh Penyidik Polda Metro Jaya.**

5.7 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya dalil-dalil Para Penggugat Konpensasi pada **Angka I, point 4 s/d point 5, halaman 3 Gugatan** merupakan dalil-dalil yang sangat tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ada serta telah memanipulir fakta yang sebenarnya, sehingga sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menolak atau setidaknya tidaknya mengesampingkan dalil-dalil Para Penggugat Konpensasi pada **Angka I, point 4 s/d point 5, halaman 3 Gugatan** tersebut.

6. Bahwa dalil Para Penggugat Konpensasi pada **Angka I point 7, halaman 4 Gugatan** dan dalil Para Penggugat Konpensasi pada **Angka II point 1, halaman 4 Gugatan** merupakan dalil-dalil yang sangat tidak benar dan telah memanipulir fakta yang sebenarnya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

6.1 Bahwa faktanya di bulan Januari 2009 s/d Bulan Juli 2009, Alm. Ny. Yohana Suban Kean masih tetap tinggal mendiami Objek Sengketa yang bersebelahan dengan Rumah tempat Tinggal Penggugat I Konpensasi, sehingga sangat tidak mungkin apabila

Hal. 69 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Penggugat I Kompensi tidak mengetahui keberadaan Alm. Ny. Yohana Suban Kean dan Penggugat I Kompensi berusaha mencari keberadaan Alm. Ny. Yohana Suban Kean sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat Kompensi pada **Angka I point 7, halaman 4 Gugatan** dan dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka II point 1, halaman 4 Gugatan**.

6.2 Bahwa setelah terjadinya jual beli Objek Sengketa antara Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Tergugat II Kompensi, maka Alm. Ny. Yohana Suban Kean menyerahkan Objek Sengketa kepada Tergugat II Kompensi untuk dimiliki dan dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat II Kompensi, selanjutnya Alm. Ny. Yohana Suban Kean memilih untuk pindah ke rumah lain didaerah yang terletak dan dikenal dengan nama Polonia (*rumah baru Alm. Ny. Yohana Suban Kean hanya berjarak beberapa rumah dari rumah tinggal Penggugat I Kompensi dan objek sengketa*), dimana rumah Alm. Ny. Yohana Suban Kean yang baru tersebut tidak jauh dari Objek Sengketa dan rumah Penggugat I Kompensi, artinya Penggugat I Kompensi dan Alm. Ny. Yohana Suban Kean masih bertetangga, bahkan faktanya sejak bulan Juli 2009 s/d meninggalnya Alm. Ny. Yohana Suban Kean, yakni pada tanggal 20 Juni 2012, ternyata Alm. Ny. Yohana Suban Kean tidak pernah tinggal di tempat lain selain dari rumah didaerah yang terletak dan dikenal dengan nama Polonia tersebut bahkan Alm. Ny. Yohana Suban Kean meninggal dunia pun di rumah yang terletak dan dikenal dengan nama Polonia.

6.3 Bahwa faktanya karena Penggugat I Kompensi dan Alm. Ny. Yohana Suban Kean masih hidup bertetangga, maka Penggugat I Kompensi pun mengetahui bahwasanya Alm. Ny. Yohana Suban Kean telah meninggal dunia pada bulan Juni 2012 karena jauh sebelum Gugatan *a quo* diajukan oleh Para Penggugat Kompensi, ternyata pada tanggal 8 September 2015, Penggugat I Kompensi telah juga mengajukan Gugatan terhadap Tergugat II Kompensi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang terdaftar dengan register perkara **Nomor : 330 / Pdt.G /**

Hal. 70 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



2015 / PN.Jkt.Tim, namun sebelum Tergugat II Kompensi menerima panggilan untuk menghadap Pengadilan Negeri Jakarta Timur ternyata **CHAERCA M. PATTINASARANY** in casu **Penggugat I Kompensi** tanpa sebab yang jelas telah mencabut Perkara **Nomor : 330 / Pdt.G / 2015 / PN.Jkt.Tim** sebagaimana Penetapan Nomor : **330 / Pdt.G / 2015 / PN.Jkt.Tim**, tertanggal **17 September 2015**.

6.4 Bahwa apabila dibaca Gugatan Penggugat I Kompensi yang terdaftar dengan **Nomor : 330 / Pdt.G / 2015 / PN.Jkt.Tim**, maka sangat jelas dan terang mendalilkan tentang Alm. Ny. Yohana Suban Kean yang membuktikan bahwasanya Penggugat I Kompensi telah mengetahui Alm. Ny. Yohana Suban Kean telah meninggal dunia, sebaliknya justru apabila dikaitkan dengan Gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo, ternyata Para Penggugat Kompensi mendalilkan bahwasanya Para Penggugat Kompensi termasuk didalamnya Penggugat I Kompensi tidak mengetahui keberadaan Alm. Ny. Yohana Suban Kean, sehingga Penggugat I Kompensi telah berusaha mencari keberadaan Alm. Ny. Yohana Suban Kean, bahkan dalam rangka menguatkan dalil-dalil Para Penggugat Kompensi tersebut, maka didalam Gugatannya, Para Penggugat Kompensi telah dengan sengaja menarik atau menjadikan Alm. Ny. Yohana Suban Kean yang diketahui oleh Penggugat I Kompensi telah meninggal dunia tersebut menjadi Tergugat I Kompensi.

6.5 Bahwa ketidakbenaran dalil-dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka I point 7, halaman 4 Gugatan** dan dalil Para Penggugat pada **Angka II point 1, halaman 4 Gugatan** semakin dibuktikan dengan kontradiktifnya dalil-dalil dalam Gugatan Para Penggugat Kompensi karena disatu sisi Para Penggugat Kompensi mendalilkan bahwasanya “*setelah Januari 2009 Tergugat I sulit dihubungi dan tidak diketahui keberadaannya (wansrestasi)...*” dan juga Para Penggugat Kompensi mendalilkan “*Bahwa setelah sekian lama tidak kelihatan Penggugat I berusaha mencari keberadaan Tergugat I untuk melunasi kekurangan pembayaran rumah a quo*”,

Hal. 71 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



sementara disisi yang lain Para Penggugat Kompensi mengetahui dengan jelas dan lengkap tempat tinggal atau alamat Alm. Ny. Yohana Suban Kean, hal ini terbukti sebagaimana identitas dan alamat pihak Tergugat I Kompensi yang diuraikan oleh Para Penggugat Kompensi pada **halaman 2 Gugatan** yang dikutip sebagai berikut :

“1. Nyonya Yohana Goe Suban (pada kartu tanda penduduk tertulis Yohana Nikiyuluw)/ahli warisnya alamat Jl. Puskesmas nomor 28, Otto Iskandardinata, RT. 01 RW. 06, Perumahan Polonia, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, Selanjutnya disebut Tergugat I.” (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

6.6 Bahwa berdasarkan identitas Tergugat I Kompensi yang diuraikan oleh Para Penggugat Kompensi pada Gugatan awal, maka telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwasanya Para Penggugat Kompensi mengetahui secara jelas dan pasti keberadaan Alm. Ny. Yohana Suban Kean, sehingga telah terbantahkan kebenaran dari dalil-dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka I point 7, halaman 4 Gugatan** dan dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka II point 1, halaman 4 Gugatan**.

6.7 Bahwa artinya jikalau benar “*setelah Januari 2009 Tergugat I sulit dihubungi dan tidak diketahui keberadaannya (wansrestasi) ...*” dan juga Para Penggugat mendalilkan “*Bahwa setelah sekian lama tidak kelihatan Penggugat I berusaha mencari keberadaan Tergugat I untuk melunasi kekurangan pembayaran rumah a quo*”, maka pada Gugatan awal, Para Penggugat Kompensi seharusnya menguraikan bahwasanya Para Penggugat Kompensi tidak mengetahui keberadaan atau tempat tinggal atau alamat Alm. Ny. Yohana Suban Kean selaku Tergugat I Kompensi baik di Indonesia maupun diluar negeri, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Timur akan melakukan pemanggilan umum melalui Koran terhadap Alm. Ny. Yohana Suban Kean hal ini sesuai dengan pendapat **M. Yahya**

Hal. 72 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Harahap, S.H. dalam bukunya berjudul “HUKUM ACARA PERDATA Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 223 yang dikutip sebagai berikut :

“b. Tempat Tinggal Tergugat Tidak Diketahui

Pasal 390 ayat (3) HIR dan Pasal 6 ke-7 Rv mengatur tata cara penyampaian panggilan kepada tergugat yang tidak diketahui tempat tinggalnya. Kapan secara hukum tempat tinggal tidak diketahui? Hal itu berpatokan pada faktor :

- 1) surat gugatan sendiri menyatakan dengan tegas pada identitas tergugat, bahwa tempat tinggal atau tempat kediamannya tidak diketahui;
- 2) atau pada identitas tergugat surat gugatan menyebutkan dengan jelas tempat tinggalnya tetapi pada saat juru sita melakukan pemanggilan, ternyata tergugat tidak ditemukan di tempat tersebut dan menurut penjelasan kepala desa, yang bersangkutan sudah meninggalkan tempat itu tanpa menyebut alamat tempat tinggal yang baru.

Menghadapi kasus seperti itu secara faktual tidak diketahui tempat tinggal tergugat di Indonesia maupun di luar negeri. Untuk mengantisipasi keadaan yang seperti itu, undang-undang telah menentukan cara panggilan yang sah menurut hukum:

- 1) Surat panggilan (surat juru sita) disampaikan kepada bupati atau wali kota, sesuai dengan yurisdiksi atau kompetensi relatif yang dimilikinya.
- 2) Bupati atau wali kota tersebut:

mengumumkan atau memaklumkan surat juru sita itu:
caranya, dengan jalan menempelkannya pada pintu
umum kamar persidangan PN yang bersangkutan.

Tata cara pemanggilan yang diatur dalam Pasal 390 ayat (3) HIR dalam praktik sehari-hari, disebut panggilan umum atau pemberitahuan umum (general convocation). Akan tetapi, tata cara ini dianggap kurang realistis (unrealistic), karena pengumuman panggilan hanya ditempelkan di pintu ruang

Hal. 73 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



sidang pengadilan.

Agar cara pemanggilan dalam bentuk ini lebih objektif dan realistis, perlu PN memedomani ketentuan Pasal 6 ke-7 Rv yang menegaskan:

*selain penempelan di pintu ruang sidang,
pengumuman pemanggilan tersebut harus dimuat dalam salah satu harian atau surat kabar yang terbit di wilayah hukum atau yang terbit berdekatan dengan wilayah hukum PN yang bersangkutan.*

Dengan cara ini jangkauan pemanggilan lebih luas, dan kemungkinan untuk diketahui oleh tergugat jauh lebih efektif. (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

- 6.8 Bahwa berdasarkan alasan-alasan yuridis tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Para Penggugat Kompensi mengetahui dengan jelas keberadaan atau alamat atau tempat tinggal Alm. Ny. Yohana Suban Kean, sehingga Para Penggugat Kompensi mencantumkan secara jelas dan tegas alamat / tempat tinggal Alm. Ny. Yohana Suban Kean selaku Tergugat I Kompensi pada Gugatan awal (sebelum terjadi perubahan gugatan), bahkan alamat / tempat tinggal Ny. Yohana Suban Kean selaku Tergugat I Kompensi yang diuraikan oleh Para Penggugat Kompensi pada Gugatan awal (sebelum terjadi perubahan gugatan) adalah tepat dan benar, hal ini terbukti sebagaimana Relas Panggilan Sidang kepada Alm. Ny. Yohana Suban Kean selaku Tergugat I Kompensi yang memuat keterangan dari "Bpk Edy selaku Sekretaris RT. 001/RW.06 yang menerangkan bahwa yang bersangkutan (Ny. Yohana Suban Kean selaku Tergugat I Kompensi) telah meninggal dunia." Sebagaimana Relas Panggilan Sidang tertanggal 6 September 2016. Artinya jikalau Alm. Ny. Yohana Suban Kean selaku Tergugat I Kompensi tidak beralamat atau bertempat tinggal pada alamat yang tercantum pada Gugatan Para Penggugat Kompensi, maka Sekretaris RT. 001/RW. 06 akan menerangkan dalam Relas Panggilan Sidang tersebut

Hal. 74 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



bahwasanya Alm. Ny. Yohana Suban Kean selaku Tergugat I
Kompensi tidak beralamat di situ.

6.9 Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut di atas,
maka telah terbukti dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka
I point 7, halaman 4 Gugatan** dan dalil Para Penggugat
Kompensi pada **Angka II point 1, halaman 4 Gugatan**
merupakan dalil-dalil yang sangat tidak benar dan telah
memanipulir fakta yang sebenarnya.

6.10 Bahwa demikian juga dengan diketahuinya keberadaan atau
alamat atau tempat tinggal Alm. Ny. Yohana Suban Kean selaku
Tergugat I Kompensi oleh Para Penggugat sebagaimana
diuraikan oleh Tergugat II Kompensi di atas, maka **TIDAK
TERBUKTINYA PERBUATAN WANPRESTASI YANG
DILAKUKAN OLEH ALM. NY. YOHANA GOE SUBAN**
sebagaimana dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka I,
point 7, halaman 4 Gugatan** yang mendalilkan “*setelah
Januari 2009 Tergugat I sulit dihubungi dan tidak diketahui
keberadaannya (wansrestasi)...*”, oleh karenanya sangat tepat
dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang
memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menolak
Gugatan Para Penggugat Kompensi untuk seluruhnya atau
setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat
Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

7. Bahwa dalil Para Penggugat Kompensi pada **Angka II, point 2
s/d point 3, halaman 4 Gugatan** merupakan dalil-dalil yang sangat
tidak benar, mengada-ada dan telah memanipulir fakta yang
sebenarnya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

7.1 Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan oleh
Tergugat II Kompensi pada angka 3, 3.1 s.d 3.35 **Jawaban
Pokok Perkara** di atas, maka suatu fakta yang tidak dapat
disangkal kebenarannya adalah sebagai berikut :

i. Bahwa faktanya kesepakatan jual beli Objek Sengketa
antara Penggugat I Kompensi dengan Alm. Ny. Yohana

Hal. 75 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Suban Kean telah dibatalkan atas permintaan Penggugat I Konpensi sendiri karena Penggugat I Konpensi tidak sanggup untuk melunasi pembayaran atas kesepakatan jual beli Objek Sengketa, sehingga atas permintaan Penggugat I Konpensi tersebut, maka telah terjadi kesepakatan pembatalan Jual Beli Objek Sengketa antara Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Penggugat I Konpensi, yakni :

- Bahwa Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Penggugat I Konpensi sepakat untuk membatalkan jual beli Objek Sengketa atas ketidakanggupan Penggugat I Konpensi.
- Alm. Ny. Yohana Suban Kean bersedia mengembalikan uang muka / DP sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang telah diterima oleh Alm. Ny. Yohana Suban Kean dari Penggugat III Konpensi.

ii. Bahwa faktanya Alm. Ny. Yohana Suban Konpensi telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana kesepakatan pembatalan jual beli Objek Sengketa dengan Penggugat I Konpensi, yakni Alm. Ny. Yohana Suban Kean telah mengembalikan seluruh uang muka / DP sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat I Konpensi dengan perincian sebagai berikut :

- Tahap Pertama Alm. Ny. Yohana Suban mengembalikan uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Penggugat I Konpensi.
- Sedangkan sisanya sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) terpaksa dipinjam oleh Alm. Ny. Yohana Suban Kean dari Tergugat II Konpensi, sehingga Alm. Ny. Yohana Suban Kean melalui Tergugat II Konpensi telah menyerahkan uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tersebut kepada Penggugat I Konpensi melalui Penggugat III Konpensi sebagaimana bukti tanda terima uang tanggal 27 Mei 2009 yang ditandatangani oleh Penggugat III Konpensi.

Hal. 76 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



- iii. Bahwa faktanya dengan telah terlaksananya pelunasan pengembalian uang muka / DP dari Alm. Ny. Yohana Suban Kean tersebut, maka hubungan hukum antara Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Penggugat I Konpensasi terkait kesepakatan jual beli Objek Sengketa tersebut telah berakhir secara hukum, sehingga sangat tidak berdasar dan sangat tidak beritikad baik apabila setelah Alm. Ny. Yohana Suban Kean meninggal dunia, maka barulah Penggugat I Konpensasi mengklaim mempunyai hubungan hukum dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean berdasarkan kesepakatan jual beli Objek Sengketa yang telah berakhir secara hukum tersebut.
- iv. Bahwa faktanya dengan telah berakhirnya hubungan hukum antara Alm. Ny. Yohana Suban dengan Penggugat I Konpensasi, maka Alm. Ny. Yohana Suban Kean menjadi satu-satunya pemilik yang sah atas Objek Sengketa tanpa memiliki sangkutan apapun dengan pihak lain termasuk Penggugat I Konpensasi, sehingga dalam kualitas selaku satu-satunya pemilik yang sah atas Objek Sengketa, maka secara hukum Alm. Ny. Yohana Suban Kean bebas untuk melakukan perbuatan hukum apapun termasuk tetapi tidak terbatas pada mengalihkan dan / atau melakukan jual beli Objek Sengketa kepada siapapun yang bersedia dan bersepakat untuk membeli Objek Sengketa dari Alm. Ny. Yohana Suban Kean sebagaimana jual beli Objek Sengketa oleh Alm. Ny. Yohana Suban Kean kepada Tergugat II Konpensasi dengan harga Jual Beli Objek Sengketa yang disepakati bersama adalah sebesar Rp. 82.000.000,- (delapan puluh dua juta rupiah) sebagaimana **Surat Jual Beli Rumah Datas Tanah Negara tertanggal 20 Juli 2009** yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara **Yohana Suban Kean** selaku Penjual dengan **Ronia BM Hitipeuw in casu Tergugat II Konpensasi** selaku Pembeli, bahkan Tergugat II Konpensasi selaku pembeli yang beritikad baik telah melaksanakan kewajibannya terkait dengan Jual Beli Objek Sengketa, yakni melakukan

Hal. 77 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran atas harga jual beli Objek Sengketa yang telah disepakati bersama tersebut secara tunai dan sekaligus kepada Alm. Ny. Yohana Suban, hal ini terbukti sebagaimana **Kwitansi Penerimaan Uang Tertanggal 20 Juli 2009 sebesar Rp. 82.000.000,- (delapan puluh dua juta rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat II Kompensi dan Alm Ny. Yohana Suban Kean di atas meterai Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah).**

v.Bahwa karena Tergugat II Kompensi telah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran secara tunai dan sekaligus harga jual beli Objek Sengketa tersebut, maka Ny. Yohana Suban Kean telah juga melaksanakan kewajibannya selaku Penjual, yakni menyerahkan kunci atas objek sengketa dan surat-surat kepemilikan Ny. Yohana Suban Kean atas objek sengketa kepada Tergugat II Kompensi, yakni antara lain :

- Asli Surat Nomor : 386 / 1.711.03 / 98, tertanggal 25 Agustus 1998, Perihal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara yang diajukan oleh **Tuty Sardjono** yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Bidara Cina.
- Asli Surat Setoran Retribusi (SSR) Nomor : 3601 / R / IX / 98 / 99, tanggal 22 September 1998 atas nama **Tuty Sardjono** yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota Pemerintah DKI Jakarta.
- Asli Surat Setoran Retribusi (SSR) Nomor : 629 / R / V / 1999 / 2000, tanggal 5 Mei 1999 atas nama **Tuty Sardjono** yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota Pemerintah DKI Jakarta.
- Asli Surat Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Rumah, tertanggal 10 September 1999 antara **Tuty Sardjono** selaku Penjual dan **Natalia (Lily) Latupapua L** selaku Pembeli.

Hal. 78 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



- Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun Pajak 2000 atas nama **Wajib Pajak Tuty Sardjono**.
- Asli Surat Jual Beli Rumah Diatas Tanah Negara tertanggal 11 Nopember 2002 antara **Natalia Latupapua** selaku Penjual dengan **Yohana N** selaku Pembeli.
- Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun Pajak 2009 atas nama **Wajib Pajak Natalia Latupapua**.

vi. Bahwa konsekwensi yuridis dari telah terlaksananya seluruh hak dan kewajiban Alm. Ny. Yohana Suban Kean selaku penjual dan Tergugat II Kompensi selaku pembeli atas perjanjian jual beli Objek Sengketa tersebut, maka Tergugat II Kompensi menjadi pemilik yang sah atas Objek Sengketa telah menguasai dan / atau menduduki serta menempati Objek Sengketa, dimana ketika Tergugat II Kompensi melakukan aktivitas untuk menguasai dan / atau menduduki serta menempati Objek Sengketa, maka Tergugat II Kompensi telah menyampaikan hal tersebut kepada Penggugat I Kompensi karena rumah Penggugat I Kompensi bersebelahan dengan Objek Sengketa bahkan dari komunikasi antara Penggugat I Kompensi dan Tergugat II Kompensi tersebut, maka Penggugat I Kompensi telah mengetahui bahwasanya Tergugat II Kompensi yang membeli Objek Sengketa, dimana Penggugat I Kompensi justru menyambut dengan penuh suka cita kehadiran Tergugat II Kompensi sebagai tetangga sebelah rumah Penggugat I Kompensi yang baru, artinya Penggugat I Kompensi tidak pernah mempermasalahkan penguasaan Objek Sengketa oleh Tergugat II Kompensi sebagai akibat dari telah terjadinya jual beli Objek Sengketa antara Tergugat II Kompensi dengan Alm. Ny. Yohana Goe Suban.

Hal. 79 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



vii. Bahwa faktanya Tergugat II Kompensi telah pula melakukan berbagai renovasi atas Objek Sengketa, dimana renovasi yang dilakukan oleh Tergugat II Kompensi tersebut pun diketahui oleh Penggugat I Kompensi.

viii. Bahwa Tergugat II Kompensi selaku warga negara yang baik telah pula melaksanakan kewajiban hukumnya dengan melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Objek Sengketa yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat II Kompensi tersebut secara teratur dan terus menerus.

ix. Bahwa faktanya selama Alm. Ny. Yohana Suban Kean masih hidup, ternyata tidak ada satupun permasalahan hukum yang timbul atas jual beli objek sengketa dari Ny. Yohana Suban Kean kepada Tergugat II Kompensi, bahkan hubungan antara Tergugat II Kompensi dengan Penggugat I Kompensi serta dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean sebagai tetangga tetap terjalin baik, namun semuanya berubah setelah Alm. Ny. Yohana Suban Kean meninggal dunia pada tanggal 22 Juni 2012.

x. Bahwa berselang 1 (satu) bulan sejak meninggalnya Alm. Ny. Yohana Suban Kean, maka pada bulan Juli 2012 Para Penggugat Kompensi mulai berubah sikap dan tindakannya terhadap Tergugat II Kompensi bahkan Para Penggugat Kompensi telah berusaha untuk merebut Objek Sengketa dari Tergugat II Kompensi, dimana Para Penggugat Kompensi mengklaim memiliki hak atas objek sengketa didasarkan pada kesepakatan jual beli antara Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Penggugat I Kompensi yang telah berakhir secara hukum tersebut, bahkan Para Penggugat Kompensi secara bersama-sama dan berkelanjutan melakukan pengrusakan terhadap tembok objek sengketa, kemudian secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat II Kompensi ternyata Para Penggugat Kompensi memasukkan barang-barang milik Para Penggugat Kompensi kedalam Objek Sengketa

Hal. 80 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



melalui lubang tembok objek sengketa yang dibongkar tersebut, sehingga seolah-olah objek sengketa dikuasai oleh Para Penggugat Kompensi.

xi. Bahwa padahal selama 3 (tiga) tahun lamanya sejak dilaksanakan perjanjian jual beli Objek Sengketa antara Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Tergugat II Kompensi dan selama Tergugat II Kompensi menguasai dan / atau menduduki Objek Sengketa sejak dibelinya Objek Sengketa oleh Tergugat II Kompensi bahkan selama Alm. Ny. Yohana Suban Kean masih hidup sampai dengan meninggalnya Alm. Ny. Yohana Suban Kean pada tanggal 22 Juni 2012, ternyata Para Penggugat Kompensi tidak pernah mengajukan keberatan atau komplain bahkan tuntutan hukum atas Jual Beli Objek Sengketa dari Alm. Ny. Yohana Suban Kean kepada Tergugat II Kompensi atas dikuasainya dan / atau didudukinya serta ditempatinya Objek Sengketa oleh Tergugat II Kompensi.

7.2 Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya kesepakatan jual beli Objek Sengketa antara Penggugat I Kompensi dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean telah dibatalkan atas permintaan Penggugat I Kompensi sendiri dan disetujui oleh Alm. Ny. Yohana Suban Kean, bahkan Alm. Ny. Yohana Suban Kean telah pula melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan pembatalan jual beli Objek Sengketa, yakni Alm. Ny. Yohana Suban Kean telah mengembalikan seluruh uang muka / DP kepada Penggugat I Kompensi, sehingga hubungan hukum antara Penggugat I Kompensi dan Alm. Ny. Yohana Suban Kean telah berakhir atau tidak ada lagi hubungan hukum antara Penggugat I Kompensi dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean terkait dengan kesepakatan jual beli Objek Sengketa.

7.3 Bahwa dengan telah terbuktinya pembatalan kesepakatan jual beli Objek Sengketa, sehingga kesepakatan jual beli Objek Sengketa tersebut telah berakhir secara hukum atau tidak ada lagi hubungan hukum antara Penggugat I

Hal. 81 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Kompensi dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean, maka tindakan hukum Alm. Ny. Yohana Suban Kean yang menjual Objek Sengketa kepada Tergugat II Kompensi sebagaimana Surat Jual Beli Rumah Diatas Tanah Negara tertanggal 20 Juli 2009 jo **Kwitansi Penerimaan Uang Tertanggal 20 Juli 2009 sebesar Rp. 82.000.000,- (delapan puluh dua juta rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat II dan Ny. Yohana Suban Kean di atas meterai Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah)** adalah sah secara hukum, oleh karenanya **TINDAKAN HUKUM JUAL BELI OBJEK SENGKETA DARI ALM. NY. YOHANA SUBAN KEAN KEPADA TERGUGAT II KOMPENSI BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN WANPRESTASI**, apalagi Jual Beli Objek Sengketa antara Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Tergugat II Kompensi telah diketahui dan disetujui sendiri oleh Penggugat I Kompensi.

7.4 Bahwa tidak terbuktinya Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Alm. Ny. Yohana Suban Kean semakin dikuatkan juga dengan tidak ada satupun Surat Somasi atau Surat Teguran atau Surat Peringatan dari Penggugat I Kompensi kepada Alm. Ny. Yohana Suban Kean, hal ini sesuai dengan **Pasal 1238 KUHPerdara jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 186 K/Sip/1959** yang dikutip sebagai berikut :

Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan :

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 186 K/Sip/1959 menyatakan :

"Meskipun dalam perjanjian telah ditentukan kapan pemenuhan perjanjian, namun menurut hukum debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur."

7.5 Bahwa dengan demikian **TELAH TIDAK TERBUKTI PERBUATAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH ALM. NY. YOHANA SUBAN KEAN**, maka Gugatan Para

Hal. 82 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Penggugat Konpensi merupakan Gugatan yang mengada-ada serta tidak berdasar serta telah memanipulir fakta yang sebenarnya, sehingga sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menolak Gugatan Para Penggugat Konpensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat Konpensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

8. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat Konpensi pada **Angka II, point 5 s/d point 8, halaman 4 s/d halaman 5 Gugatan** merupakan dalil-dalil yang tidak benar dan telah membuktikan itikad tidak baik dari Para Penggugat Konpensi dalam mengajukan Gugatan *a quo* karena alasan-alasan sebagai berikut :

8.1 Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diuraikan oleh Tergugat II Konpensi pada **angka 3.19 s.d 3.35 Jawaban Pokok Perkara** di atas, maka telah terbukti bahwasanya Laporan Polisi yang diajukan oleh Tergugat II Konpensi terhadap Penggugat I Konpensi dan Penggugat II Konpensi ke Polda Metro Jaya dan terhadap Penggugat III Konpensi ke Polres Metro Jakarta Timur bukanlah merupakan kriminalisasi atau upaya mengkriminalisasi Para Penggugat Konpensi karena Tergugat II Konpensi sebagai Warga Negara Indonesia mempunyai hak dan kedudukan yang sama didepan hukum dengan semua Warga Negara Indonesia lainnya, yakni hak untuk menempuh upaya hukum dengan mengajukan Laporan Polisi kepada Penegak Hukum, hal ini merupakan manifestasi dari Hak Asasi Manusia yang diatur dalam Konstitusi Negara Indonesia maupun Peraturan Perundang-Undangan dibawahnya, yakni **Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 jo. Pasal 17 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia ("UU No. 39 / 1999")** yang dikutip sebagai berikut :

Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 berbunyi :
"Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum."

Hal. 83 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Pasal 17 UU No. 39 / 1999 berbunyi :

“Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang obyektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar.” (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

8.2 Bahwa dengan demikian sangat tidak benar dan tidak mempunyai dasar hukum apabila dalam Gugatannya Para Penggugat Kompensi mendalilkan bahwasanya Tergugat I Kompensi telah melakukan kriminalisasi terhadap Para Penggugat Kompensi didasarkan pada Laporan Polisi yang diajukan oleh Tergugat II Kompensi ke Polda Metro Jaya maupun ke Polres Jakarta Timur, hal ini sesuai dengan Praktik Peradilan Perdata sebagaimana Pendapat **M. Yahya Harahap, S.H.** dalam bukunya berjudul “HUKUM ACARA PERDATA Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 58 s/d halaman 59 yang dikutip sebagai berikut :

b. Dalil Gugat yang Dianggap Tidak Mempunyai Dasar Hukum dalam urian ini, diperlihatkan beberapa masalah dalil gugatan yang dianggap tidak memenuhi atau tidak memiliki landasan hukum.

1) *Pembebasan Pemidaan atas Laporan Tergugat, Tidak Dapat Dijadikan Dasar Hukum Menuntut Ganti-Rugi.*

Penggugat dilaporkan tergugat melakukan tindak pidana. Berdasarkan laporan itu dilakukan proses penyidikan sampai dengan pemeriksaan pengadilan. Ternyata pengadilan menjatuhkan putusan bebas (vrijspraak, acquittal) terhadapnya. Setelah putusan berkekuatan tetap, dia mengajukan gugatan ganti rugi kepada pelapor.

Hal. 84 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Dalam kasus ini, MA menjatuhkan putusan dengan pertimbangan antara lain :

- memang benar Tergugat I melaporkan penggugat melakukan tindak pidana penipuan, dan berdasarkan laporan itu, penggugat telah diperiksa sampai proses persidangan pengadilan. Selanjutnya pengadilan telah menjatuhkan putusan yang menyatakan penggugat bebas;
- akan tetapi, putusan bebas itu, tidak dapat dijadikan dasar alasan menggugat pelapor melakukan Pebuatan Melawan Hukum yang diikuti dengan tuntutan ganti rugi, atas alasan di dalam negara hukum, dibenarkan melaporkan tindak pidana yang dialami atau yang diketahuinya, sedang masalah apakah tindak pidana yang dilaporkan memenuhi unsur delik, merupakan hak sepenuhnya dari pengadilan untuk menilainya. Dengan demikian gugatan yang diajukan dianggap tidak mempunyai dasar hukum.

Dalam kasus ini, fakta-fakta atau peristiwanya mempunyai dasar. Namun demikian oleh karena landasan dasar hukumnya tidak ada, gugatan dianggap cacat formil, dan dinyatakan tidak dapat diterima.

Kasus yang sama dapat dilihat dalam Putusan MA yang lain, yang menegaskan, gugatan wanprestasi yang didasarkan atas alasan telah dilaporkan kepada polisi, tidak cukup menjadi dalil gugatan menuntut ganti rugi kepada pelapor karena setiap orang berhak mengajukan laporan kepada polisi atau kepada aparat penegak hukum.

Pendapat yang sama dikemukakan dalam putusan lain Putusan MA No. 2329 K/Pdt/1985 tanggal 18-12-1986 yang menegaskan adalah hak setiap orang untuk melaporkan terjadinya tindak pidana kepada penyidik, meskipun terjadi penahanan berdasarkan laporan itu, tindakan itu dianggap sah menurut hukum, apabila penahanan itu memenuhi syarat formil dan materiil yang

Hal. 85 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



diatur Pasal 20 jo. Pasal 21 ayat (4) KUHAP. Sedang mengenai pemberitaan pemeriksaan perkara di pengadilan berdasarkan laporan itu, tidak bertentangan dengan hukum, karena persidangan itu dilakukan sesuai dengan asas terbuka untuk umum sebagaimana yang diatur Pasal 153 KUHAP. Dalam hal seperti ini, wartawan bebas mempublikasikan proses persidangan.” (Garis bawah oleh Tergugat II).

8.3 Bahwa berdasarkan Doktrin tersebut di atas yang merupakan salah satu sumber hukum di Indonesia, dikaitkan dengan dalil Para Penggugat Konpensi pada **Angka II, point 5 s/d point 8, halaman 4 s/d halaman 5 Gugatan**, maka telah terbukti bahwasanya Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Konpensi tidak mempunyai dasar hukum karena didalam Gugatannya Para Penggugat Konpensi mendalilkan seolah-olah Laporan Polisi yang diajukan oleh Tergugat II Konpensi terhadap Para Penggugat Konpensi merupakan perbuatan kriminalisasi yang menyebabkan tekanan psikis dan kerugian materiil, padahal Laporan Polisi yang diajukan oleh Tergugat II Konpensi terhadap Para Penggugat Konpensi merupakan hak asasi Tergugat II Konpensi yang dilindungi oleh Konstitusi dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

8.4 Bahwa apalagi Laporan Polisi yang diajukan oleh Tergugat II Konpensi terhadap Para Penggugat Konpensi tersebut merupakan Laporan yang sangat tepat dan benar karena faktanya dalam proses penyidikan yang dilakukan oleh Penyidik Polda Metro Jaya dan Polres Jakarta Timur, maka Penyidik Polda Metro Jaya telah menetapkan Penggugat I Konpensi dan Penggugat II Konpensi sebagai tersangka, demikian juga Penyidik Polres Jakarta Timur telah menetapkan Penggugat III Konpensi sebagai Tersangka.

8.5 Bahwa secara hukum Penetapan Penggugat I Konpensi dan Penggugat II Konpensi sebagai Tersangka oleh Penyidik

Hal. 86 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Polda Metro Jaya dan Penetapan Penggugat III Konpensi sebagai Tersangka oleh Penyidik Polres Jakarta Timur telah didasarkan pada minimal 2 (dua) alat bukti yang sah yang diatur dalam Pasal 184 KUHP, hal ini sesuai dengan amanat dalam **PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI MAHKAMAH KONSTITUSI Nomor : 21 / PUU-XII / 2014, tertanggal 28 April 2015 yang amarnya berbunyi :**

MENGADILI,

Menyatakan :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk sebagian :
 - 1.1. Frasa “bukti permulaan”, “bukti permulaan yang cukup”, dan “bukti yang cukup” sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 14, Pasal 17, dan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981, Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209) bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sepanjang tidak dimaknai bahwa “bukti permulaan”, “bukti permulaan yang cukup”, dan “bukti yang cukup” adalah minimal dua alat bukti yang termuat dalam Pasal 184 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana;
 - 1.2. Frasa “bukti permulaan”, “bukti permulaan yang cukup”, dan “bukti yang cukup” sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 14, Pasal 17, dan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981, Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai bahwa “bukti permulaan”, “bukti permulaan yang cukup”, dan “bukti yang cukup” adalah minimal dua alat bukti yang termuat dalam Pasal 184 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana;
 - 1.3. Pasal 77 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara

Hal. 87 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Republik Indonesia Tahun 1981, Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209) bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sepanjang tidak dimaknai termasuk penetapan tersangka, penggeledehan, dan penyitaan;

1.4. *Pasal 77 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981, Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai termasuk penetapan tersangka, penggeledehan, dan penyitaan;*

2. *Menolak permohonan Pemohon untuk selain dan selebihnya;*

3. *Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya.” .”*
(Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

8.6 Bahwa selain itu kebenaran Laporan Polisi yang diajukan oleh Tergugat II Kompensi semakin terbukti dengan Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 782 / Pid.B / 2015 / PN Jkt Tim tanggal **25 Januari 2016** dalam perkara pidana atas nama **CHAERCA M PATTINASARANY alias CHA CHA** in casu Penggugat I Kompensi, dimana amarnya berbunyi sebagai berikut :

“MENGADILI

1. *Menyatakan Terdakwa CHAERCA M PATTINASARANY alias CHA CHA. Terbukti secara sah dan menyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “**Secara bersama-sama melakukan Pengrusakan**”*
2. *Menjatuhkan hukuman kepada Terdakwa dengan Pidana Penjara selama 3 (tiga) bulan;*
3. *Menetapkan barang bukti :*
1 s/d 19 seluruhnya tetap terlampir dalam berkas perkara.

Hal. 88 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



4. *Membebani Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5000.-*

8.7 Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 782 / Pid.B / 2015 / PN Jkt Tim tertanggal 25 Januari 2016 atas nama Penggugat I Kompensi selaku Terdakwa, telah pula dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dalam Tingkat Banding sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 305 / PID / 2016 / PT.DKI, tanggal 17 November 2016 yang amarnya sebagai berikut :

"MENGADILI

- *Menerima Permintaan Banding yang diajukan oleh Terdakwa;*
- *Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 25 Januari 2016 Nomor : 782 / Pid.B / 2015 / PN Jkt Tim yang dimintakan banding tersebut;*
- *Membebankan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah);*

8.8 Bahwa dengan demikian **Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 782 / Pid.B / 2015 / PN Jkt Tim tanggal 25 Januari 2016 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 305/PID/2016/PT.DKI, tanggal 17 November 2016** menjadi bukti yang sempurna dalam Perkara Perdata *a quo* tentang tidak adanya perbuatan kriminalisasi yang dilakukan oleh Tergugat II Kompensi kepada Para Penggugat Kompensi, hal ini sesuai dengan Pasal 1918 KUHPerdata Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan MA-RI Nomor 199.K / Sip / 1973, tanggal 27 Nopember 1975 yang dikutip sebagai berikut :

Pasal 1918 KUHPerdata berbunyi :

"Suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak, dengan mana seorang telah dijatuhkan hukuman karena suatu kejahatan maupun pelanggaran, didalam suatu perkara perdata dapat diterima sebagai suatu bukti tentang

Hal. 89 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



perbuatan yang telah dilakukan, kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya.”

Putusan MA-RI Nomor 199.K / Sip / 1973, tanggal 27 Nopember 1975 berbunyi :

“Suatu Putusan Hakim Pidana mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dalam perkara perdata, baik terhadap orang yang dihukum pada putusan hakim pidana maupun terhadap pihak ketiga, dengan memperbolehkan adanya Pembuktian Perlawanan (bukti balasan)”

8.9 Bahwa selain itu faktanya justru Tergugat II Kompensi sendiri yang mengalami ketidakjelasan dalam proses dan penyelesaian penyidikan oleh Penyidik Polda Metro Jaya terhadap Laporan yang diajukan oleh Tergugat II Kompensi tersebut karena lebih dari 1 (satu) tahun Penyidik Polda Metro Jaya tidak juga menyelesaikan penyidikan, bahkan Penggugat I Kompensi dan Penggugat II Kompensi telah melakukan segala cara untuk menghindari dari proses penyidikan, yakni antara lain Penggugat II Kompensi sering tidak hadir memenuhi panggilan penyidik dengan alasan yang tidak jelas, sehingga Penyidik Polda Metro Jaya telah menerbitkan **Surat Perintah Membawa Penggugat II Kompensi sebagai Saksi**, namun **Perintah Membawa Saksi** tersebut tidak juga terlaksana dengan alasan bahwasanya Penggugat II sementara berlayar, hal ini terbukti sebagaimana Surat Nomor : B / 4901 / X / 2013 / Ditreskrimum, tertanggal 9 Oktober 2013, Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Ke-4. Dengan demikian Tergugat II Kompensi akhirnya berupaya sendiri untuk mengecek dan melakukan penyelidikan dalam rangka mengetahui keberadaan **JEFRI PATTINASARANY in casu Penggugat II Kompensi**, dimana upaya Tergugat II Kompensi tersebut membuahkan hasil dengan diketahuinya keberadaan **JEFRI PATTINASARANY in casu Penggugat II Kompensi** yang berada di Jakarta pada tanggal **2 Nopember 2013** oleh karenanya pada tanggal **4 Nopember 2013**, Tergugat II Kompensi melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Surat kepada

Hal. 90 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Penyidik Polda Metro Jaya sebagaimana Surat Nomor : 045 / Srt / VMH&R / XI / 2013, tertanggal 4 Nopember 2013, Perihal : Pemberitahuan Keberadaan Terlapor Jefri Pattinasarany yang telah diterima oleh Penyidik Polda Metro Jaya.

8.10 Bahwa dalil-dalil Para Penggugat Konpensi pada **Angka II point 7, halaman 5 Gugatan** yang mendalilkan :

"Bahwa tidak hanya sebatas menakut-nakuti Tergugat I telah mengkriminalisasikan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III tanpa alasan hukum yang jelas, dengan cara-cara : Penggugat I telah dianggap melakukan pengrusakan tembok selebar 30 CM. Pengrusakan tersebut dibantu oleh Penggugat II padahal Penggugat II baru datang dari berlayar untuk menengok adiknya (Penggugat I) dan tidak tahu menahu persoalan antara Penggugat I dengan Tergugat II" (Garis bawah oleh Tergugat II Konpensi).

Merupakan dalil-dalil yang telah disampaikan oleh Penggugat I Konpensi dan Penggugat II Konpensi ketika Penggugat I Konpensi dan Penggugat II Konpensi diperiksa sebagai saksi oleh Penyidik Polda Metro Jaya, maka Penggugat I Konpensi dan Penggugat II Konpensi memberikan keterangan antara lain **YANG MELAKUKAN PEMBONGKARAN TEMBOK OBJEK SENGKETA ADALAH PENGGUGAT I KONPENSİ SEORANG DIRI, SEDANGKAN PENGGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PEMBONGKARAN OBJEK SENGKETA**, hal ini terbukti sebagaimana Surat Kabid Propam Polda Metro Jaya Nomor : R / 1862 / III / 2014 / Datro, tertanggal 28 Maret 2014, Perihal : Hasil tindak lanjut penanganan Laporan Pengaduan Sdr. VENCE TITAWAEL, SH yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Tergugat II, dimana pada angka 2 huruf c Surat Kabid Propam Polda Metro Jaya Nomor : R / 1862 / III / 2014 / Datro, tertanggal 28 Maret 2014 menyatakan :

"dari hasil penyidikan dan dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi serta pengakuan dari Sdri. CHACHA (terlapor) bahwa pengrusakan tembok rumah yang terletak di atas tanah milik Negara Nomor : 38/06/1974 dilakukan oleh Sdri. CHACHA

Hal. 91 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



seorang diri sehingga Pasal 170 KUHP tidak terpenuhi unsurnya mengingat Pasal 170 KUHP pelakunya minimal harus 2 (dua) orang atau lebih sedangkan pasal yang sesuai adalah 406 KUHP dan hambatan yang dialami penyidik yaitu belum diketahuinya keberadaan Sdri. YOHANA selaku penjual rumah yang terletak di atas tanah milik Negara, selanjutnya dilakukan gelar perkara untuk menentukan penerapan pasal terkait perkara tersebut;" (Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

8.11 Bahwa hal tersebut pun dikuatkan dengan keterangan Penggugat I Kompensi dan Penggugat II Kompensi yang disampaikan oleh Penggugat I Kompensi kepada Penyidik Polda Metro Jaya kemudian dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Saksi tanggal 26 September 2012 dan Keterangan Penggugat II Kompensi yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Saksi tertanggal 10 Oktober 2012, hal ini terbukti sebagaimana halaman 8 s/d halaman 10 Jawaban Kapolda Metro Jaya selaku Termohon tertanggal 9 Oktober 2014 dalam persidangan Praperadilan Nomor : 32 / PID.PRAP / 2014 / PN.JKT.SEL yang kemudian dikutip dalam **Putusan Praperadilan Nomor : 32 / PID.PRAP / 2014 / PN.JKT.SEL tertanggal 15 September 2014** sebagaimana halaman 35 s/d halaman 37 **Putusan Praperadilan Nomor : 32 / PID.PRAP / 2014 / PN.JKT.SEL tertanggal 15 September 2014** yang dikutip sebagai berikut :

"8. Bahwa dalam keterangan Saksi **CHAERCA M PATTTNASARANY alias CHA CHA** pada BAP tanggal 26 September 2012 halaman 2 point 5 menyatakan bahwa sebelumnya rumah yang terletak Jl. Jalan Otista No. 82 RT. 02/06 Kel. Bidara Cina Kec. Jatinegara Jakarta Timur, kondisinya dalam keadaan baik, kemudian pada hari Sabtu atau Minggu tanggal 29 Juli 2012 sekitar Pukul 12.00 Wib Saksi telah melakukan pengebolan terhadap dinding atau tembok rumah tersebut, kemudian lebih dipertegas lagi keterangannya dalam BAP point 8 dengan menyatakan Saya (terlapor) seorang diri merusak dengan cara menjebol dinding atau tembok rumah

Hal. 92 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



menggunakan alat berupa martil sebanyak 1 (satu) buah panjang sekitar 30 cm berkepala, sedangkan sdr.Jefri Patinasaranny sebagai kakak kandungnya tidak melakukan apapun namun hanya melihat dan menyaksikan saja. Adapun saksi (terlapor) melakukan

perbuatan tersebut diuraikan dalam BAP halaman 4 Jawaban point 13 yang mengatakan haknya, sehingga saksi melakukan perbuatan dengan sengaja dan dengan kekerasan merusak barang berupa dinding atau tembok tersebut karena saksi juga merasa sebagai pemilik pertama atas rumah tersebut (bukan rumah Ronia), dasarnya adalah saya membeli rumah tersebut dari ibu Yohana pada bulan 25 November 2008 sampai sekarang senilai Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) dengan uang muka senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) diserahkan kepada ibu Yohana dirumah saksi pada tanggal 25 Nopember 2012 yang disaksikan oleh kakaknya yang bernama Lesi, namun pembayaran jual beli rumah belum lunas, masih kurang senilai Rp.38.000.000,- (tiga puluh delapan juta rupiah) sehingga dokumen surat terkait dengan kepemilikan rumah belum diserahkan kepada saksi, tiba-tiba sdr. Ronia datang kerumah saksi dengan tujuan supaya saksi melepas dan dia akan mengembalikan uang muka yang sudah saksi serahkan kepada ibu Yohana sehingga dia saksi tolak." (Garis bawah oleh Tergugat II Konpensasi)..

9. Bahwa dalam keterangan saksi **JEFRY G PATTINASARANY alias JEFRY**, pada BAP tanggal 10 Oktober 2012 halaman 2 point 5 menyatakan bahwa Setahu saksi bahwa rumah sesuai dengan gambar yang diperlihatkan oleh Penyidik adalah rumah milik ibu Yohana (almarhum), namun saksi tidak bisa menjelaskan sejak kapan memiliki tanah tersebut dan saksi tidak tahu bukti kepemilikannya, namun selanjutnya di perjualbelikan kepada sdri Cha-Cha, dan pada BAP halaman 2 Point 7 menjelaskan benar saksi ada dilokasi kejadian namun

Hal. 93 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



dirumah adik saksi yang bernama Cha Cha bersama istri saksi yang bernama Endang Dwi RP, bukan dirumah yang menjadi objek masalah dan dilokasi tersebut saksi tidak melakukan perbuatan apapun seperti dituduhkan yaitu melakukan pemukulan terhadap tembok/dinding dengan mempergunakan alat, karena saksi ketika itu dalam kondisi sakit asma dan posisi saat itu duduk dikursi. Kemudian pada BAP point 12 Saksi mengatakan ketika datang kerumah Cha Cha bersama istri, Cha Cha sedang diluar rumahnya dengan menggunakan celana pendek dan kaki dalam kondisi luka dan berdarah. Saat itu Cha Cha sedang memegang palu melakukan pemukulan terhadap dinding tembok seorang diri, lalu saksi bertanya kepada sdr. Cha Cha mengapa melakukan perbuatan tersebut dijawab alasannya akan direnovasi karena bangunan dinding tembok yang rusak atau dipukul oleh Cha Cha adalah bangunan yang berdiri diatas tanah keluarga ahli waris almarhum HG Pattinasarany; Bahwa dalam BAP halaman 3 point 13, halaman 4, point 14 membenarkan Sdr. Cha Cha telah melakukan perbuatan dengan memukul dinding tembok yang sudah berlubang, sehingga lubang tersebut menjadi besar karena dipukul menggunakan palu. Namun saksi tidak ikut serta atau bersama-sama melakukan kekerasan terhadap dinding tembok yang berlubang tersebut, bahkan saksi sempat mengingatkan namun tidak diindahkan karena merasa dia punya hak dan menjadi hak keluarga; (Garis bawah oleh Tergugat II).

8.12 Bahwa justru berdasarkan keterangan-keterangan Penggugat I Konpensasi dan Penggugat II Konpensasi tersebut seolah-olah dibenarkan oleh Penyidik Polda Metro Jaya, sehingga setelah penyidikan yang dilakukan oleh Penyidik Polda Metro Jaya memakan waktu yang cukup lama, yakni 1 (satu) tahun dan 10 (sepuluh) bulan atau 22 (dua puluh dua) bulan, akhirnya Penyidik Polda Metro Jaya melakukan Penghentian Penyidikan terhadap Laporan Tergugat II Konpensasi

Hal. 94 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



dengan alasan **"tidak cukup bukti"** sebagaimana Surat Nomor : B / 9763 / VI / 2014 / Datro, tertanggal 30 Juni 2014, Perihal : **Pemberitahuan Penghentian Penyidikan jo. Surat Ketetapan Nomor : S. Tap / 415 / VI / 2014 / Ditreskrimum**, tertanggal 30 Juni 2014 Tentang **PENGHENTIAN PENYIDIKAN**.

8.13 Bahwa sehubungan dengan Surat Penghentian Penyidikan yang diterbitkan oleh Penyidik Polda Metro Jaya tersebut, maka pada tanggal 11 Agustus 2014 Tergugat II Konpensi menempuh upaya hukum dengan mengajukan Permohonan Praperadilan terhadap **Kepala Kepolisian Daerah Metro Jaya** selaku **Termohon** ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan terdaftar dengan Register Perkara **Nomor : 32 / PID.PRAP / 2014 / PN.JKT.SEL**, dimana setelah Hakim tunggal pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melakukan pemeriksaan secara cermat dan hati-hati terhadap alasan-alasan Permohonan Praperadilan dari Tergugat II Konpensi serta jawab-menjawab, bukti-bukti surat dan saksi serta kesimpulan yang diajukan oleh para pihak, maka pada tanggal 15 September 2014 telah dijatuhkan Putusan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan **Nomor : 32 / PID.PRAP / 2014 / PN.JKT.SEL** tertanggal **15 September 2014**, dengan Amar Putusan sebagai berikut :

"Mengadili

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk sebagian.
2. Menyatakan Surat Ketetapan Penghentian Penyidikan No. S. Tap/ 615 / VI / 2014 / Ditreskrimum, tertanggal 30 Juni 2014 tentang penghentian Penyidikan atas nama pelapor Ronia BM. Hitipeuw yang di terbitkan oleh Termohon adalah tidak sah;
3. Memerintahkan Termohon untuk melanjutkan penyidikan terhadap laporan polisi No. LP/2770/VIII/2012/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 8 Agustus 2012 atas nama terlapor Jefri Pattinasarany dan Chaerca M Pettinasarany alias Cha Cha;
4. Menolak selain dan selebihnya;

Hal. 95 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



5. *Membebankan perkara kepada Termohon sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah);". (Garis bawah oleh Tergugat II Konpensasi).*

8.14 Bahwa dengan demikian alasan-alasan Penggugat I Konpensasi dan Penggugat II Konpensasi yang sama dengan dalil Para Penggugat Konpensasi pada **Angka II, point 7, halaman 5 Gugatan** tersebut merupakan alasan-alasan yang tidak cukup kuat untuk membenarkan penghentian penyidikan yang dilakukan oleh Penyidik Polda Metro Jaya sebagaimana terbukti dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan **Nomor : 32 / PID.PRAP / 2014 / PN.JKT.SEL tertanggal 15 September 2014**, bahkan faktanya walaupun Penggugat I Konpensasi dan Penggugat II Konpensasi tetap pada keterangannya, yakni yang melakukan pengrusakan atau pembobolan tembok Objek Sengketa adalah Penggugat I Konpensasi sendiri tanpa dibantu oleh Penggugat II Konpensasi atau Penggugat II Konpensasi tidak melakukan perbuatan pembongkaran atau pembobolan tembok Objek Sengketa, namun faktanya Penyidik Polda Metro Jaya tetap melanjutkan Penyidikan dan dari hasil penyidikan tersebut, Penyidik Polda Metro Jaya telah menemukan 2 (dua) alat bukti yang membuktikan Penggugat I Konpensasi dan Penggugat II Konpensasi secara bersama-sama melakukan pengrusakan terhadap tembok Objek Sengketa, oleh karenanya Penyidik Polda Metro Jaya telah menetapkan Penggugat I Konpensasi dan Penggugat II Konpensasi selaku Tersangka dan kemudian melimpahkan berkas perkara atas nama Penggugat I Konpensasi kepada Jaksa Penuntut Umum yang kemudian dinyatakan lengkap (P-21). Selanjutnya Jaksa Penuntut Umum telah melakukan penuntutan terhadap Penggugat I Konpensasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dimana Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memutus bersalah Penggugat I Konpensasi melakukan Tindak Pidana yang didakwakan kepadanya sebagaimana **Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 782 / Pid.B / 2015 / PN Jkt Tim tanggal 25 Januari 2016** yang telah pula dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi

Hal. 96 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



**Jakarta sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta
Nomor : 305/PID/2016/PT.DKI, tanggal 17 November 2016.**

8.15 Bahwa oleh karenanya telah terbukti bahwasanya tidak ada kriminalisasi yang dilakukan oleh Tergugat II Konpersi terhadap Para Penggugat atau setidaknya Laporan Polisi yang diajukan oleh Tergugat II Konpersi bukanlah upaya menakut-nakuti serta upaya mengkriminalisasi Para Penggugat Konpersi sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat Konpersi dalam Gugatannya.

8.16 Bahwa apalagi faktanya penetapan Penggugat II Konpersi sebagai Tersangka oleh Penyidik Polda Metro Jaya berdasarkan Laporan Polisi yang diajukan oleh Tergugat II Konpersi adalah tindakan yang tepat dan berdasarkan hukum dan bukanlah kriminalisasi sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat Konpersi dalam Gugatannya tersebut karena faktanya perbuatan Penggugat II Konpersi yang melakukan pengrusakan terhadap tembok Objek Sengketa tidak dapat disangkal kebenarannya sekalipun Penggugat I Konpersi dan Penggugat II Konpersi membantah hal tersebut, dimana secara hukum Penggugat I Konpersi dan Penggugat II Konpersi dalam kedudukannya sebagai Tersangka mempunyai hak untuk tidak mengakui perbuatannya sebagaimana juga dilakukan oleh Para Penggugat Konpersi dalam Gugatan *a quo*, namun justru penetapan Penggugat I Konpersi dan Penggugat II Konpersi sebagai Tersangka oleh Penyidik Polda Metro Jaya telah dikuatkan dengan hasil penelitian berkas Perkara atas nama Penggugat I Konpersi dan Penggugat II Konpersi oleh Jaksa Penuntut Umum karena faktanya Jaksa Penuntut Umum telah menyatakan lengkap berkas perkara Penggugat I Konpersi dan Penggugat II Konpersi selaku Tersangka (P-21).

8.17 Bahwa walaupun berkas perkara atas nama Penggugat II Konpersi selaku Tersangka telah dinyatakan lengkap (P-21) dan seharusnya ditindaklanjuti dengan penyerahan tahap ke-2 (dua), yakni penyerahan Penggugat II Konpersi selaku Tersangka dan barang bukti, namun penyerahan Penggugat II

Hal. 97 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Konpensi selaku Tersangka tersebut beberapa kali mengalami penundaan karena Penggugat II Konpensi selaku Tersangka tidak hadir memenuhi panggilan Penyidik dengan alasan yang sengaja dibuat-buat oleh Penggugat II Konpensi selaku Tersangka, yakni Penggugat II Konpensi selaku Tersangka masih berlayar, hal ini terbukti sebagaimana Surat Nomor : B / 3859 / VIII / 2016 / Ditreskrimum, tertanggal 15 Agustus 2016, Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Ke-11, dimana pada **point 2 SP2HP Ke-11** tersebut menyatakan sebagai berikut :

"Sehubungan dengan rujukan tersebut di atas, bersama ini diberitahukan bahwa proses penyidikan yang saudara laporkan telah dilakukan langkah-langkah hukum yaitu :

- a. Berkas perkara atas nama tersangka Jefry G. Pattinasarany alias Jefri sudah lengkap (P.21) berdasarkan Surat Wakil Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 3683/O.1.1/Epp.1/05/2016 tanggal 20 Mei 2016;*
- b. Penyidik segera melimpahkan tersangka ke Penuntut Umum, dan*
- c. Saat ini sudah memanggil tersangka yang bersangkutan sesuai Surat Panggilan Nomor : S.pgl / 13300 / VII / 2016 / Ditreskrimum tanggal 25 Juli 2016 namun yang bersangkutan tidak hadir dengan alasan masih posisi berlayar dan akan di hadapkan kepada penyidik segera sesuai keterangan lisan yang diinformasikan oleh kuasa hukumnya." (Garis bawah oleh Tergugat II Konpensi).*

- 8.18 Bahwa karena Tergugat II Konpensi selaku Pelapor terus mendesak dengan menyurati Penyidik Polda Metro Jaya agar Penyidik Polda Metro Jaya menyerahkan Penggugat II Konpensi selaku Tersangka kepada Jaksa Penuntut Umum untuk dilakukan penuntutan, sehingga akhirnya Penyidik Polda Metro Jaya berusaha untuk melakukan penyerahan Penggugat II Konpensi selaku Tersangka pada tanggal 30 Agustus 2016, namun dalam rangka menunda pelaksanaan penyerahan tahap ke-2 (dua) tersebut, maka Para Penggugat Konpensi mengajukan Gugatan *a quo* dan dengan dasar Gugatan *a quo*,

Hal. 98 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



maka Penggugat II Kompensi meminta agar pelaksanaan tahap ke-2 (dua) terhadap Penggugat II Kompensi selaku tersangka ditunda pelaksanaannya, bahkan ironisnya permintaan Penggugat II Kompensi tersebut disetujui oleh Jaksa Penuntut Umum, sehingga sampai dengan saat ini tidak terlaksananya penyerahan Penggugat II Kompensi selaku Tersangka dari Penyidik Polda Metro Jaya kepada Jaksa Penuntut Umum, hal ini terbukti sebagaimana Surat Nomor : B / 3702 / VIII / 2016 / Ditreskrimum, tertanggal 31 Agustus 2016, Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Ke-12 (**Lampiran 18**), dimana pada **point 2 SP2HP Ke-12** tersebut menyatakan sebagai berikut :

“Sehubungan dengan rujukan tersebut di atas, bersama ini diberitahukan bahwa proses penyidikan yang saudara laporkan telah dilakukan langkah-langkah hukum yaitu :

- a. Berkas perkara atas nama tersangka Jefry G. Pattinasarany alias Jefri sudah lengkap (P.21) berdasarkan Surat Wakil Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 3683/O.1.1/Epp.1/05/2016 tanggal 20 Mei 2016;
- b. Pada hari Selasa tanggal 30 Agustus 2016 sekira pukul 10.00 Wib, penyidik telah melaksanakan proses pelimpahan tahap 2 (dua) atas nama tersangka Jefry G. Pattinasarany alias Jefri, sebelum berangkat ke Kejari Jakarta Timur dan melakukan kordinasi dengan jaksa penuntut umum dan staf Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta;
- c. Berkas perkara berikut surat-surat atau admintrasi lainnya sudah siap dan tinggal berangkat ke Kejari Jakarta Timur;
- d. Namun setelah kordinasi dengan jaksa penuntut umu penyidik mendapatkan jawaban atau keterangan bahwa pelaksanaan acara tahap 2 (dua) atas nama tersangka tersebut dilakukan penundaan tanpa memberikan waktu yang jelas dengan alasan kuasa hukum tersangka telah mengajukan permohonan gugatan perdata atas sengketa lahan tersebut dan belum adanya komunikasi yang tersambung dengan Wakajati DKI Jakarta dengan Kejari Jakarta Timur dan jika sudah terhubung maka jaksa akan

Hal. 99 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



memberitahukan kepada penyidik bilamana sudah siap untuk dilaksanakan tahap 2 (dua):

e. Jaksa penuntut umum akan membuat surat yang ditujukan kepada penyidik tentang alasan penundaan terkait penundaan pelaksanaan tahap 2 (dua) yang sedianya akan dilaksanakan pada hari Selasa 20 Agustus 2016; dan

f. Tersangka Jefri. G. Pattinasary sudah siap dihadapkan dan hadir sesuai agenda tahap 2 (dua) yang dijadwalkan pada :

1. Hari Kamis tanggal 24 Agustus 2016 namun tertunda dengan alasan ada perbaikan admintrasi;
2. Hari Senin tanggal 29 Agustus 2016 namun tertunda dengan alasan admintrasi belum ditanda tangani oleh Aspidum; dan
3. Hari Selasa tanggal 30 Agustus 2016 namun tertunda dengan alasan sebagaimana yang terurai di atas.
(Garis bawah oleh Tergugat II Kompensi).

8.19 Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwasanya **GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT KONPENSI DALAM PERKARA INI DIDASARKAN PADA ITIKAD TIDAK BAIK KARENA BERTUJUAN UNTUK MENUNDA ATAU MENANGGUHKAN PROSES HUKUM DALAM PERKARA PIDANA ATAS NAMA PENGGUGAT II KONPENSI SELAKU TERSANGKA**, sehingga sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menolak Gugatan Para Penggugat Kompensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

9. Bahwa dengan didasarkan pada seluruh uraian fakta yang sebenarnya tersebut di atas, maka telah terbantahkan kebenaran dari seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat Kompensi, oleh karenanya Tergugat II Kompensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara *a quo* agar berkenan untuk menolak Gugatan Para Penggugat Kompensi seluruhnya atau setidaknya menyatakan

Hal. 100 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Gugatan Para Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM REKONPENSİ :

1. Bahwa didalam Gugatan Rekonpensi ini, Tergugat II Kompensi disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, sedangkan Penggugat I Kompensi, Penggugat II Kompensi, dan Penggugat III Kompensi (Para Penggugat Kompensi) disebut sebagai Tergugat I Rekonpensi, Tergugat II Rekonpensi, Tergugat III Rekonpensi (Para Tergugat Rekonpensi).
2. Bahwa dalam rangka efisiensi dan efektivitas penyusunan Gugatan Rekonpensi ini, maka **PENGGUGAT REKONPENSİ MOHON AGAR FAKTA-FAKTA TENTANG JUAL BELI OBJEK SENGKETA YANG TERURAI DALAM JAWABAN POKOK PERKARA KOMPENSİ SEBAGAIMANA ANGKA 3, 3.1 s.d 3.35 JAWABAN POKOK PERKARA KOMPENSİ TERSEBUT DI ATAS DIULANG KEMBALI DAN DIJADIKAN SEBAGAI DALIL-DALİL POSITA GUGATAN PENGGUGAT REKONPENSİ INI.**
3. Bahwa berdasarkan pada fakta-fakta tersebut di atas, maka suatu fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya adalah kesepakatan jual beli Objek Sengketa antara Tergugat I Rekonpensi dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean telah dibatalkan atas permintaan Tergugat I Rekonpensi sendiri dan disetujui oleh Alm. Ny. Yohana Suban Kean, bahkan Alm. Ny. Yohana Suban Kean telah pula melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan pembatalan jual beli Objek Sengketa, yakni Alm. Ny. Yohana Suban Kean telah mengembalikan seluruh uang muka / DP kepada Tergugat I Rekonpensi, sehingga hubungan hukum antara Tergugat I Rekonpensi dan Alm. Ny. Yohana Suban Kean atas kesepakatan jual beli Objek Sengketa tersebut telah berakhir secara hukum atau tidak ada lagi hubungan hukum antara Tergugat I Rekonpensi dengan Alm. Ny. Yohana Goe Suban.
4. Bahwa dengan demikian sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus

Hal. 101 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



perkara *a quo*, menyatakan menurut hukum kesepakatan pembatalan jual beli Objek Sengketa antara Tergugat I Rekonpensi dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean adalah sah dan berharga.

5. Bahwa sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menyatakan Penggugat Rekonpensi merupakan pembeli yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi oleh hukum.

6. Bahwa sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menyatakan menurut hukum jual beli Objek Sengketa antara Penggugat Rekonpensi dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean sebagaimana Surat Jual Beli Rumah Diatas Tanah Negara tertanggal 20 Juli 2009 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara **Yohana Suban Kean** selaku Penjual dengan **RONIA BM HITIPEUW in casu Penggugat Rekonpensi** selaku Pembeli Jo **Kwitansi Penerimaan Uang Tertanggal 20 Juli 2009 sebesar Rp. 82.000.000,- (delapan puluh dua juta rupiah)** yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonpensi dan Ny. Yohana Suban Kean di atas meterai Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah) adalah sah dan berharga dan mengikat.

7. Bahwa menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonpensi adalah satu-satunya pemilik yang sah atas Objek Sengketa.

8. Bahwa tindakan Para Tergugat Rekonpensi yang masih mengklaim mempunyai hak terhadap Objek Sengketa bahkan telah melakukan aktivitas membangun tembok rumah Tergugat I Rekonpensi diatas tembok Objek Sengketa serta memasukkan barang-barang milik Tergugat I Rekonpensi kedalam Objek Sengketa dengan didasarkan kesepakatan jual beli antara Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Tergugat I Rekonpensi yang telah dibatalkan oleh Tergugat I Rekonpensi dan disetujui oleh Alm. Ny. Yohana Suban Kean serta telah diterimanya pengembalian seluruh uang muka / DP dari Alm. Ny. Yohana Suban Kean sebagai bentuk pelaksanaan kesepakatan pembatalan jual beli Objek Sengketa merupakan perbuatan wanprestasi karena telah melanggar Kesepakatan Pembatalan Jual

Hal. 102 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Objek Sengketa antara Tergugat I Rekonpensi dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean.

9. Bahwa akibat perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi tersebut telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat Rekonpensi selaku Pemilik yang sah atas Objek Sengketa.

10. Bahwa adapun kerugian materiil dan immateriil yang dialami Penggugat Rekonpensi atas Perbuatan Wanprestasi Para Tergugat Rekonpensi yang kesemuanya dapat diperhitungkan sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

(i) **Penggugat Rekonpensi kehilangan manfaat apabila Penggugat Rekonpensi melakukan perbuatan hukum atas objek sengketa, yakni antara lain menyewa kepada pihak lain selama dari tahun 2012 s/d saat ini, yakni sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).**

(ii) **Biaya-biaya yang akan dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi untuk merenovasi atau objek sengketa yang saat ini dalam keadaan yang sudah tidak layak huni, yakni sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).**

(iii) **Biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi untuk melakukan tuntutan hukum dalam perkara pidana maupun menghadapi gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonpensi dalam perkara ini yakni sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah).**

Kerugian Immateriil, yang memang sukar dihitung namun dapat dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

11. Bahwa oleh karenanya sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng membayar kerugian-kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi sebagaimana diuraikan di atas secara tunai dan sekaligus.

Hal. 103 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



12. Bahwa Penggugat Rekonpensi juga memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* memerintahkan kepada Para Tergugat Rekonpensi dan / atau orang-orang yang mendapat hak / kuasa maupun siapa saja yang menempati atau menguasai objek sengketa untuk segera membongkar dinding beton yang dibangun diatas tembok Objek Sengketa dan meninggalkan, mengosongkan dan menyerahkan Objek Sengketa dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonpensi terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

13. Bahwa dalam rangka menjamin pelaksanaan putusan ini khususnya tuntutan Penggugat Rekonpensi sebagaimana pada **point 12** Gugatan Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (*dua juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka telah terbukti seluruh dalil-dalil Gugatan Rekonpensi, maka bersama ini Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.

Maka bersama ini Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan untuk memberikan Putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Konpensi;
2. Menolak Gugatan Para Penggugat Konpensi untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat Konpensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Hal. 104 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



DALAM POKOK PERKARA :

Menolak Gugatan Para Penggugat Kompensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM REKONPENSİ :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum kesepakatan pembatalan jual beli objek sengketa antara Tergugat I Rekonpensi dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Penggugat Rekonpensi merupakan pembeli yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi oleh hukum;
4. Menyatakan menurut hukum jual beli Objek Sengketa antara Penggugat Rekonpensi dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean sebagaimana Surat Jual Beli Rumah Diatas Tanah Negara tertanggal 20 Juli 2009 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara **Yohana Suban Kean** selaku Penjual dengan **RONIA BM HITIPEUW** *in casu* **Penggugat Rekonpensi** selaku Pembeli Jo **Kwitansi Penerimaan Uang Tertanggal 20 Juli 2009 sebesar Rp. 82.000.000,- (delapan puluh dua juta rupiah)** yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonpensi dan **Ny. Yohana Suban Kean** di atas meterai Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah) adalah sah dan berharga;
5. Menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonpensi adalah satu-satunya pemilik yang sah atas Objek Sengketa.
6. Menyatakan tindakan Para Tergugat Rekonpensi yang masih mengklaim mempunyai hak terhadap Objek Sengketa bahkan telah melakukan aktivitas membangun tembok rumah Tergugat I Rekonpensi diatas tembok Objek Sengketa serta memasukkan barang-barang milik Tergugat I Rekonpensi kedalam Objek Sengketa dengan didasarkan kesepakatan jual beli antara Alm. Ny. Yohana Suban Kean dengan Tergugat I Rekonpensi yang telah dibatalkan oleh Tergugat I Rekonpensi dan disetujui oleh Alm. Ny. Yohana Suban Kean serta telah diterimanya

Hal. 105 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



pengembalian seluruh uang muka / DP dari Alm. Ny. Yohana Suban Kean sebagai bentuk pelaksanaan kesepakatan pembatalan jual beli Objek Sengketa merupakan perbuatan wanprestasi karena telah melanggar Kesepakatan Pembatalan Jual Beli Objek Sengketa antara Tergugat I Rekonpensi dengan Alm. Ny. Yohana Suban Kean.

7. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng membayar secara tunai dan sekaligus kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

(i) Penggugat Rekonpensi kehilangan manfaat apabila Penggugat Rekonpensi melakukan perbuatan hukum atas objek sengketa, yakni antara lain menyewa kepada pihak lain selama dari tahun 2012 s/d saat ini, yakni sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

(ii) Biaya-biaya yang akan dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi untuk merenovasi atau objek sengketa yang saat ini dalam keadaan yang sudah tidak layak huni, yakni sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

(iii) Biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi untuk melakukan tuntutan hukum dalam perkara pidana maupun menghadapi gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonpensi dalam perkara ini yakni sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah).

Kerugian Immateriil, yang memang sukar dihitung namun dapat dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

8. Memerintahkan kepada Para Tergugat Rekonpensi dan / atau orang-orang yang mendapat hak / kuasa maupun siapa saja yang menempati atau menguasai objek sengketa untuk segera membongkar dinding beton yang dibangun diatas tembok Objek Sengketa dan meninggalkan, mengosongkan dan menyerahkan Objek Sengketa dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonpensi terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Hal. 106 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



9. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (*dua juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi memberikan jawabannya pada tanggal 09 November 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil dan keterangan PENGGUGAT dalam Gugatan, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT:

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR, TIDAK JELAS ATAU OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa sesuai dengan kaedah hukum acara perdata, gugatan haruslah dibuat dengan jelas yang memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) yang terjadi disekitar hubungan hukum dimaksud dengan apa yang menjadi tuntutan, atau dengan kata lain apa yang dituntut (*petitum*) harus didasarkan pada peristiwa atau fakta hukum serta dasar hukum yang mendasarinya (*posita*).
2. Bahwa apabila gugatan dibuat dengan tidak jelas, maka gugatan tersebut **haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima**. Bahwa gugatan perkara *a quo* telah dibuat dengan tidak jelas atau *obscuur libel*, yang didasarkan pada tidak jelasnya dalil

Hal. 107 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Penggugat dengan menyatakan kesepakatan jual beli rumah dengan Tergugat I berupa bangunan rumah di atas tanah negara seluas 35 m² sesuai surat kepemilikan berupa surat jual beli rumah yang dibuat dihadapan Camat Jatinegara Nomor : 57/DG/74 tanggal 7-3-1974, akan tetapi Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas mengenai batas-batas kepemilikan tanah tersebut dengan menyebutkan Sebelah Barat : Jalanan Umum atas nama Ny. Tuty Sardjono (Turut Tergugat II), Apakah batas Sebelah Barat yang dimaksud itu merupakan perkara aquo atau jalanan umum...? Sementara bila yang dimaksudkan itu adalah jalanan umum, kenapa Para Penggugat menyebutkan jalanan umum tersebut atas nama Ny. Tuty Sardjono (Turut Tergugat II), karenanya gugatan Penggugat menjadi kabur/ tidak jelas kepastian batas-batas yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana termuat dalam halaman 2 angka I poin 1 posita.

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITUS CONSORTIUM)

Bahwa gugatan Penggugat termasuk dalam gugatan yang kurang pihak karena Penggugat tidak mengikut sertakan Nyonya Aslina Perangin-Angin, SH sebagaimana keterangan Penggugat sesuai gugatannya pada halaman 3 angka 5 posita yang menyebutkan adanya Draff Akta Notaris Nyonya Aslina Perangin-Angin , SH tentang Pengoperan dan Peralihan Hak atas bangunan di atas tanah negara antara Ny. Tuty Sardjono (Turut Tergugat II) dengan Ny. Yohana Goe Suban (Tergugat I). Bahwa dengan Para Penggugat tidak menarik Nyonya Aslina Perangin-Angin, SH sebagai Pihak dalam perkara *a quo*, maka jelas gugatan Para Penggugat telah kurang pihak, sehingga sangat layak dan berdasarkan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat sudah **seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima**.

C. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERMATERAI

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak gugatan Penggugat karena gugatan Penggugat tidak diberikan materai, sementara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang

Hal. 108 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



berlaku perlunya pemebrian materai bagi suatu gugatan yang diajukan dan didaftarkan ke pengadilan.

2. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak bermaterai sementara peraturan perundang-undangan mengatur mengenai hal tersebut, maka memohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat Aquo tidak dapat diterima

Bahwa berdasarkan uraian keterangan dan fakta-fakta hukum di atas, maka sudah selayaknya dan seharusnya eksepsi Turut Tergugat II diterima oleh Majelis Hakim Yang Mulia, dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat sudah **seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima**.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mohon apa-apa yang telah diuraikan di bagian Dalam Eksepsi secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang terpisahkan dengan uraian Dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil *posita* dan *petitum* gugatan PENGUGAT kecuali yang diakui dengan tegas-
tegas kebenarannya.
3. Bahwa tanah yang menjadi obyek perkara *aquo* tersebut sebelumnya adalah milik Suhardjo yang kemudian tanah tersebut beralih haknya menjadi milik Ny. Tuty Sardjono (Turut Tergugat II) berdasarkan berdasarkan surat jual beli rumah tertanggal 07 Maret 1974 yang diketahui oleh Camat Jatinegara.
4. Bahwa kemudian tanah tersebut dari Ny. Tuty Sardjono (Turut Tergugat II) dijual kepada Natalia Latupapua (Turut Tergugat I) yang diketahui oleh RT dan Lurah Bidara Cina.
5. Bahwa sejak terjadinya peralihan tanah perkara *aquo* dari Ny. Tuty Sardjono (Turut Tergugat II) kepada Natalia Latupapua (Turut Tergugat I) hingga sebelum gugatan perkara *aquo* diajukan tidak pernah terjadi perselisihan mengenai sengketa hukum atas tanah tersebut antara Ny. Tuty Sardjono (Turut Tergugat II) dengan Natalia Latupapua (Turut Tergugat I).
6. Bahwa perselisihan/sengketa hukum atas tanah perkara *aquo* sesuai *posita* gugatannya Para Penggugat dari halaman 2 sampai

Hal. 109 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halaman 5 adalah timbul setelah adanya peralihan tanah berikutnya yang dilakukan setelah peralihan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah mengentahui adanya perselisihan hukum tersebut. Turut Tergugat II mengetahui adanya perselisihan tanah perkara *aquo* setelah adanya gugatan perkara *aquo*.

Bahwa berdasarkan uraian keterangan dan fakta-fakta hukum di atas, maka sudah selayaknya dan seharusnya Majelis Hakim Yang Mulia yang mengadili perkara *aquo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Primair

DALAM KONPENSI

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar baiya perkara menurut hukum.

Subsidaair

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

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya Tergugat I dan Turut Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tersebut, Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 02 Maret 2017, dan atas Replik Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Duplik tertanggal 23 Maret 2017, sedangkan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa terhadap perkara gugatan tersebut diatas, Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 25 Januari 2017 telah menjatuhkan Putusan Sela, yang amarnya sebagai berikut :

Hal. 110 dari 117 hal. Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.

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

- Menolak eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur berwenang memeriksa dan memutus perkara ini;
- Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap perkara gugatan tersebut diatas, Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 6 Juli 2017 telah menjatuhkan Putusan Akhir, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

- Mengabukan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi untuk sebagian;
- Menyatakan menurut hukum kesepakatan pembatalan jual beli objek sengketa antara Tergugat I Rekonpensi dengan Almarhumah Nyonya Yohana Goe Suban/Yohana Suban Kean adalah sah dan berharga;
- Menyatakan menurut hukum jual beli objek sengketa antara Penggugat Rekonpensi dengan Almarhumah Nyonya Yohana Goe Suban/Yohana Suban Kean sebagaimana Surat Jual Beli Rumah Datas Tanah Negara tertanggal 20 Juli 2009, yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Yohana Suban Kean selaku Penjual dengan Ronia BM Hitipeuw (Penggugat Rekonpensi) selaku Pembeli Jo Kwitansi penerimaan uang tertanggal 20 Juli 2009 sebesar Rp.82.000.000,- (delapan puluh dua juta rupiah) yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonpensi dan Nyonya Yohana Goe Suban/Yohana Suban Kean di atas meterai Rp.6.000,- (enam ribu rupiah) adalah sah dan berharga;
- Menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonpensi adalah satu-satunya Pemilik yang sah atas objek sengketa berupa rumah tinggal seluas 35 M2 yang terletak di Perumahan Polonia RT.002/RW.06, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, (sekarang dikenal Jalan Otista 82 RT.002/RW.006, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur;
 - Menyatakan tindakan Para Tergugat Rekonpensi yang masih mengklaim mempunyai hak terhadap objek sengketa, bahkan telah

Hal. 111 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



melakukan aktifitas membangun tembok rumah Tergugat I Rekonpensi di atas tembok objek sengketa serta memasukkan barang-barang milik Tergugat I Rekonpensi ke dalam objek sengketa dengan didasarkan kesepakatan jual beli antara Almarhumah Yohana Goe Suban/Yohana Suban Kean dengan Tergugat I Rekonpensi yang telah dibatalkan oleh Tergugat I Rekonpensi dan disetujui oleh Almarhumah Yohana Goe Suban/Yohana Suban Kean, serta telah diterimanya pengembalian seluruh uang muka/DP dari Almarhumah Yohana Goe Suban/Yohana Suban Kean sebagai bentuk pelaksanaan kesepakatan pembatalan jual beli objek sengketa merupakan perbuatan wanprestasi, karena telah melanggar kesepakatan pembatalan jual beli objek sengketa antara Tergugat I Rekonpensi dengan Almarhumah Yohana Goe Suban/Yohana Suban Kean;

- Memerintahkan kepada Para Tergugat Rekonpensi dan/atau orang-orang yang mendapat hak/kuasa maupun siapa saja yang menempati atau menguasai objek sengketa untuk segera membongkar dinding beton yang dibangun di atas objek sengketa dan meninggalkan, mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonpensi terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - Menghukum Para Tergugat rekonpensi secara tanggung renteng memayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp.2.022.000,- (dua juta dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 13 Juli 2017, telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana tersebut dalam Akte Permohonan Banding Nomor : 63/Tim/VII/2017-AP jo. Nomor : 349/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim;

Hal. 112 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut, telah di beritahukan secara seksama dengan Relaa Pemberitahuan Permohonan Banding Nomor : 349/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim masing-masing kepada :

1. Terbanding I semula Tergugat I Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi pada tanggal 31 Juli 2017 dan pada tanggal 10 Agustus 2017 ;
2. Terbanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada tanggal 31 Juli 2017;
3. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi pada tanggal 31 Juli 2017;
4. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi pada tanggal 14 Desember 2018;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah di beritahukan untuk memeriksa berkas perkara sebelum di kirim ke Pengadilan Tinggi dengan Relaa Pemberitahuan memeriksa berkas perkara perdata No. 349/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim, kepada :

1. Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi pada tanggal 5 September 2018;
2. Terbanding I semula Tergugat I Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi pada tanggal 20 April 2018 dan pada tanggal 21 Agustus 2018 ;
3. Terbanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada tanggal 11 April 2018;
4. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi pada tanggal 21 Agustus 2018;
5. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi pada tanggal 18 Juli 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa perkara perdata terdaftar No. 349/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim tersebut di atas, telah di putus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 06 Juli 2017 dan kemudian terhadap putusan tersebut Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi pada tanggal 13 Juli 2017 telah mengajukan permohonan banding ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan banding tersebut telah di ajukan dalam tenggang waktu, tata cara dan syarat-syarat yang telah di tentukan

Hal. 113 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang sehingga oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat di terima ;

Menimbang, bahwa meskipun Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi mengajukan banding terhadap Putusan akhir Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 06 Juli 2017 Nomor 349/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim tersebut diatas, namun hingga perkara ini disidangkan di Pengadilan Tinggi, Pengadilan Tinggi belum menerima memori banding dari Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi, oleh karena memori banding tersebut berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 6 Agustus 1973 No. 663 K/Sip/1971 tidak wajib, maka pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 06 Juli 2017 Nomor 349/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim, tersebut, maka Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut;

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati seluruh pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat pertama dalam eksepsi aquo, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwasanya segala hal yang menjadi dasar pertimbangan hukum yang diambil oleh Pengadilan Tingkat pertama sudah tepat dan benar karenanya disetujui dan dijadikan pertimbangan hukum oleh Pengadilan Tinggi untuk dijadikan pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara aquo, sehingga putusan Pengadilan Tingkat pertama dalam eksepsi ini dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari seluruh pertimbangan hukum dalam pokok perkara sebagaimana dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 06 Juli 2017 Nomor 349/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui seluruh pertimbangan hukum di maksud, karena pertimbangan hukum tersebut telah tepat dan benar, sehingga pertimbangannya diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini;

Hal. 114 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.

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 teruat 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

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian pertimbangan hukum di atas, maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 06 Juli 2017 Nomor 349/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim, harus dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Rekonvensi :

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati segala hal dalam pertimbangan hukum dalam rekonvensi ini, Pengadilan Tinggi menilai bahwa pertimbangan hukum tersebut telah tepat dan benar karenanya disetujui dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini, untuk itu putusan Pengadilan Tingkat pertama dalam rekonvensi ini dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi :

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 06 Juli 2017 Nomor 349/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim harus dipertahankan dan dikuatkan, maka pihak Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat Undang – Undang No. 20 Tahun 1947, Undang – Undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, H.I.R dan peraturan – peraturan lain yang berhubungan ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi ;
- Dalam Konvensi
- Dalam Eksepsi :
 - Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 06 Juli 2017 Nomor 349/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim ;
- Dalam Pokok Perkara :
 - Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 06 Juli 2017 Nomor 349/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim ;
- Dalam Rekonvensi :
 - Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 06 Juli 2017 Nomor 349/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim ;

Hal. 115 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Selasa** tanggal **9 Juli 2019** oleh Kami : **PURNOMO RIJADI, S.H.**, Hakim Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **HANIZAH IBRAHIM M, S.H., M.H.**, dan **NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 270/PEN/PDT/2019/PT.DKI tanggal 24 April 2019, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari : **Rabu** tanggal **17 Juli 2019**, dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut serta dihadiri pula oleh : **FAJAR SONNY SUKMONO, S.H.**, Panitera Pengganti berdasarkan Surat Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta No. 270/PEN/PDT/2019/PT.DKI tanggal 24 April 2019 tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1. **HANIZAH IBRAHIM M, S.H., M.H**

PURNOMO RIJADI, S.H

2. **NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H., M.H**

PANITERA PENGANTI,

FAJAR SONNY SUKMONO, S.H

Hal. 116 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.



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

Perincian biaya banding :

1. Meterai	: Rp. 6.000,-
2. Redaksi	: Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan	: Rp. <u>134.000,-</u>
Jumlah	: Rp. 150.000,-

Hal. 117 dari 117 hal.Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT.DKI.