



PUTUSAN

Nomor : 246/Pdt.G/2017/PN Dpk.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang mengadili perkara-perkara Perdata Gugatan pada Pengadilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Mr. Anton Kaspar Mayer, Berkedudukan di 19029 SE Windward Island, Jupiter, FLD 33458/USA dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ferwando Togi P.M., S.H., beralamat di Advokat F&Co. Lawyers, beralamat kantor di Impressions Building lantai 4, Central Cikini, Jalan Cikini Raya No. 58 ST, Menteng, Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Nopember 2017 sebagai ----- Penggugat;

M E L A W A N :

1. Saudara Hendri Satria Wijaya , Bertempat tinggal di Jalan Gang Bhineka No 2, RT 001/002, (Rumah Kos paling ujung), Ciputat, Tangerang Selatan (Belakang Bank BCA KCP Ciputat), Sebagai ----- Tergugat I;
2. Asep Supriyadi , Bertempat tinggal di Jalan Ketapang Nomor 11, Kelurahan Kedaung, Cinangka, Kecamatan Sawangan, Depok , Sebagai Tergugat II;
3. Pajar Bastian , Bertempat tinggal di Jalan Ketapang Nomor 14, RT 01/RW 02, Kedaung, Cinangka, Kecamatan Sawangan, Depok , Sebagai Tergugat III;

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Syaiful Ma'arif, S.H., CN., M.H., CLA. Eddy Junindra, S.H. Arif Rohman Syaeful, S.H Agus Saleh, S.H. Aceng Aam B, S.H. Para Advocate/Legal Consultant dari Kantor Hukum/Law Office "SYAIFUL MA'ARIF & PARTNERS", beralamat di Head Office : Gedung Sarinah Lantai 11, Room 11.02A Jl. MH. Thamrin No. 11 Jakarta Pusat 10350, Branch Office : Jalan Juwangan No. 120 Surabaya 60282;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, Jalan Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek, Kalimulya, Cilodong, Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I ;
5. Kepala Kantor Pertanahan Tangerang Selatan, Jalan Letnan Sutopo, Lingkar Timur BSD (Sebelah Pasar Modern BSD) Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;
6. Muhamad Deny alias David (masih kerabat dekat Tergugat I), Pemegang KTP Nomor 32191420013852636, beralamat domisili di Jalan Karyawan No 2, RT 01/RW 02, dan untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat III ;
7. Sohib, (masih kerabat dekat Tergugat I), Pemegang KTP Nomor 32191420013820435, beralamat domisili di Jalan Karyawan No 2, RT 01/RW 02, dan untuk selanjutnya disebut..dan untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat IV ;

Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Syaiful Ma'arif, S.H., CN., M.H., CLA. Eddy Junindra, S.H. Arif Rohman Syaeful, S.H Agus Saleh, S.H. Aceng Aam B, S.H. Para Advocate/Legal Consultant dari Kantor Hukum/Law Office "SYAIFUL MA'ARIF & PARTNERS", beralamat di Head Office : Gedung Sarinah Lantai 11, Room 11.02A Jl. MH. Thamrin No. 11 Jakarta Pusat 10350, Branch Office : Jalan Juwangan No. 120 Surabaya 60282;

8. Eman Kadarisman Suwandi, (masih ada hubungan keluarga dengan Tergugat II dan Tergugat III), Pemegang KTP Nomor 3276030611650005 beralamat domisili di Kampung Cinangka, RT02/RW02, Kelurahan Kedaung, kecamatan Sawangan, Kota Depok, yang untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat V;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Telah memperhatikan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 246/Pen.Pdt.G/2017/PN.Dpk tertanggal 21 Nopember 2017 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah memperhatikan Penetapan Hakim Ketua Majelis tertanggal 19 Juni 2017 tentang hari persidangan terhadap perkara ini;

Telah membaca laporan hasil mediasi yang yang dibuat dan ditanda tangani oleh hakim mediator tanggal 26 Agustus 2017;

Halaman 2 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Telah membaca Surat Gugatan Penggugat ;

Telah membaca jawaban yang disampaikan oleh Tergugat II yang hadir dipersidangan melalui kuasanya, begitu pula replik dari Penggugat serta duplik dari Tergugat II yang hadir dipersidangan melalui kuasanya ; Setelah mendengar keterangan dari Para Pihak di persidangan;

Setelah membaca dan memperhatikan bukti surat yang diajukan Para Pihak serta segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 20 November 2017 yang telah di terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 20 November 2017 dibawah Nomor Register Perkara 246/Pdt.G/2017/PN.DPK. telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik modal atas usaha yang dikelola oleh Para Tergugat dibawah bendera usaha "Roseg Indo", yang bergerak dibidang penyewaan rumah kontrakan, Kos-kosan, Vila, dan Ruko, dimana dalam struktur pengurusannya Penggugat memegang jabatan selaku Chairman (Vide Bukti P-1);
2. Bahwa pada awal Tahun 2017, Para Tergugat telah mengirimkan laporan tertulis yang dijilid dalam bentuk buku (Vide Bukti P-2) beserta lampiran berisi daftar aset yang telah dimiliki Penggugat melalui bendera usaha "Roseg Indo" yang dikelola Para Tergugat (Vide Bukti P-3) aset mana yang terdiri atas sebagai berikut:
 - **1 (satu) bidang tanah dan bangunan permanent 2 lantai dengan 24 (duapuluh empat) unit kamar berdiri diatasnya, yang setempat dikenal umum dengan "Kos Cinangka", yang terbagi atas 2 (dua) surat yaitu HGB Nomor 00327 seluas 305 m² (dokumen kepemilikan meminjam nama Tergugat I), dan SHM Nomor 01049 seluas 388 m² (dokumen kepemilikan meminjam nama Turut Tergugat V), yang terletak di jalan Ciputat-Parung, Gang masjid, Sawangan, Depok, dan ternyata digunakan juga sebagai tempat tinggal domisili Tergugat II dan Tergugat III;**
 - **1 (satu) bidang tanah seluas 432 m² dan bangunan 3 lantai dengan 30 (tigapuluh) unit kamar berdiri diatasnya, dengan SHM Nomor 2114 (dokumen kepemilikan masih meminjam nama Tergugat I),**

Halaman 3 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



yang setempat dikenal umum dengan “Wisma Ciputat” terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat);

- 1 (satu) bidang tanah seluas 165 m² dan bangunan dengan 6 (enam) unit rumah kontrakan berdiri diatasnya, yang setempat dikenal umum dengan kontrakan “Cesa Galo”, dengan surat SHM Nomor 02681 (dokumen kepemilikan masih meminjam nama Tergugat I), terletak di Jalan Gang Bhineka, Ciputat, dan juga menjadi tempat domisili Tergugat I (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat);
- 1 (satu) bidang tanah seluas 148m² dan bangunan dengan 20 (duapuluh) unit kamar yang terdiri dari 2 (dua) surat yakni SHM 03114 (luas 108m).....(dokumen kepemilikan masih meminjam nama Turut Tergugat III) dan SHM 03115 (luas 40m²), (dokumen kepemilikan masih meminjam nama Turut Tergugat IV) yang setempat dikenal umum dengan rumah “kos Cesa Allegra”, terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat);
- 1 (satu) bidang tanah kosong 160m² terletak setempat dikenal umum dengan Jalan Abdul Wahab, Sawangan, Depok (dokumen kepemilikan diduga meminjam nama salah satu Para Tergugat);
- 2 (dua) unit Ruko 2,5 lantai dengan tanah seluas sekitar 200m², terletak setempat dikenal umum dengan Jalan Abdul Wahab RT 01/RW 10, Sawangan, Depok (dokumen kepemilikan diduga meminjam nama salah satu dari Para Tergugat);
- 5 (lima) unit Ruko 3 lantai, setempat dikenal dengan Ruko Grand Wijaya Bintaro dengan tanah seluas 650m² yang terbagi atas 7 sertifikat, yakni SHM No 4815, SHM 4816, SHM 4817, SHM 4818, SHM 4819, SHM 4942 dan SHM 4943, terletak di Jalan Ki Hajar Dewantara, Kampung Sawah, Ciputat;
- 1 (satu) bidang tanah seluas sekitar 700m² dan bangunan permanent berupa Villa berdiri diatasnya, setempat dikenal umum dengan “Rumah Vila Bule” yang terletak di Kampung Rancamayan RT 15/RW 03, Desa Cibogo, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang (masuk dari belakang Polsek Cisauk),
- 1 (satu) bidang tanah kosong seluas sekitar 300m² terletak bersebelahan dengan Rumah Villa Bule, Cisauk;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Deposito berjangka senilai US 2.500.000 (Dua juta limaratus ribu dolar Amerika) yang keuntungan hasil bunga bulan perbulannya dipakai untuk membayar pengeluaran operasional dan pengelolaan kos, kontrakan serta vila;**
- **4 (empat) unit kendaraan bermotor operasional yang terdiri dari:**
 1. **Mitsubishi Pajero Tahun 2014 No Pol B 1540 ZLO, dipergunakan sebagai operasional transport Tergugat I;**
 2. **Avanza Hitam Tahun 2015 No Pol B 1463 NOJ, untuk di rentalkan;**
 3. **Honda Jazz yang dipergunakan sebagai operasional transport Tergugat III;**
 4. **Toyota Yaris yang dipergunakan sebagai operasional transport Tergugat II.**
- 3. Bahwa oleh karena Penggugat telah cukup lama mengenal baik Para Tergugat, maka untuk pendaftaran legalitas dokumen kepemilikan atas aset-aset sebagaimana tersebut diatas, Penggugat meminjam nama Para Tergugat, dan/atau nama kerabat i.c Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, serta keluarga Para Tergugat i.c. Turut Tergugat V, agar bertindak seolah-olah selaku pemilik atas aset-aset tersebut (Penggunaan nama Para Tergugat hanya untuk memenuhi persyaratan formil administrasi);
- 4. Bahwa pembayaran atas pembelian aset-aset usaha sebagaimana tersebut diatas, selain diserahkan secara langsung, Penggugat juga sering mengirimkan uang dengan kurs mata uang Dolar Amerika dan Dolar Australia secara berkala melalui transfer ke rekening BCA milik Tergugat I, sebagaimana bukti mutasi rekening/rekening koran milik Penggugat (Vide Bukti P-4);
- 5. Sebagai salah satu contohnya, bahwa pada Bulan Oktober 2013, Penggugat membeli sebidang tanah seluas 432 m² yang terletak setempat dikenal umum dengan Jalan Gang Bhineka RT 1/Rw2 Ciputat, dengan tanda Bukti Kepemilikan SHM No.2114 atas nama Soejatmo (Vide Bukti P-5);
- 6. Bahwa pembelian tanah dimaksud dilakukan Penggugat dengan cara transfer dari kurs mata uang dolar ke rekening BCA Tergugat I dengan nomor account 0671566296 senilai total AUS \$ 155.000 (seratus lima puluh lima ribu dolar Australia) (Vide Bukti P-6);
- 7. Bahwa setelah dilakukan pembayaran, selanjutnya Penggugat memerintahkan kepada Tergugat I supaya namanya dipinjam sebagai pihak dalam akta jual belinya, yaitu sebagaimana akta Nomor 23/2013 tanggal 30 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Asep Dudi Suwardi, S.H. selaku PPAT

Halaman 5 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nya (Vide Bukti P-7) dan selanjutnya nama Tergugat I kembali dipinjam untuk memenuhi persyaratan administrasi guna membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2114 dari sebelumnya atas nama Soejatmo. (Vide Bukti P-8)

TERBUKTI: PENGGUGAT YANG MEMBELI ASET TANAH SHM 2114 YANG KEMUDIAN DIBANGUN MENJADI USAHA KOS-KOSAN YANG DIKELOLA OLEH PARA TERGUGAT YANG DIKENAL UMUM DENGAN "WISMA CIPUTAT".

8. Bahwa selanjutnya, setelah pembayaran atas aset tanah sesuai SHM Nomor 2114 selesai, Penggugat mengirimkan uang kepada Tergugat I untuk mendirikan bangunan 3 (tiga) lantai dengan jumlah kamar sebanyak 27 (duapuluh tujuh) kamar, untuk dibuatkan menjadi usaha kos-kosan "Wisma Ciputat", sebagaimana bukti Surat Ijin Mendirikan Bangunan Kos-kosan (Vide Bukti P-9). Dan selama proses pembangunan berlangsung, Para Tergugat selalu memberikan laporan kepada Penggugat via email maupun per telepon berupa foto progress pengerjaan pembangunannya (vide Bukti P-10);

TERBUKTI: BAHWA PENGGUGATLAH PEMILIK ASET USAHA YANG DIKELOLA PARA TERGUGAT, KARENA MULAI DARI PEMBELIAN TANAH DAN PEMBIAYAAN BANGUNANNYA, SEPENUHNYA UANG MILIK PENGGUGAT, SEHINGGA DAPAT DI PERTANYAKAN, DALAM KAITAN APA PARA TERGUGAT HARUS MEMBERIKAN LAPORAN SETIAP PERKEMBANGAN TAHAPAN PROSES DEMI PROSES PENGGUNAAN DANA MODAL UNTUK PEMBANGUNAN BANGUNAN USAHA AQUO? KALAU BUKAN KARENA DAN MEMANG MENJADI FAKTA NOTOIR BAHWA SELURUH UANG MODAL USAHA ITU SEPENUHNYA HAK DAN MILIK PENGGUGAT,SEHINGGA SETIAP BENTUK KONVERSI ASET YANG DIBELI PUN MUTLAK MENJADI HAK DAN MILIK PENGGUGAT!

9. Bahwa proses pembelian dan pembangunan atas aset-aset yang dibeli oleh Penggugat sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas, hampir terjadi sama secara berulang-ulang terhadap aset-aset lain dari "Roseg Indo" (i.c. milik Penggugat) yang dikelola oleh Para Tergugat;
10. Bahwa setelah bangunan untuk kontrakan dan kos-kosan selesai, selanjutnya Penggugat menyuruh Para Tergugat untuk menyewakannya, dan hasil penerimaan uang atas pembayaran sewa kos-kosan serta kontrakan selalu dilaporkan kepada Penggugat (Vide Bukti P-11)

SEMAKIN TERBUKTI: BAHWA ASET USAHA YANG NAMA TERTULIS PADA DOKUMENNYA MEMINJAM NAMA PARA TERGUGAT ADALAH SEPENUHNYA HAK DAN MILIK PENGGUGAT, KARENA SELAIN MODAL

Halaman 6 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PEMBELIAN TANAH DAN PEMBANGUNANNYA, HASIL PEMASUKAN DARI PENYEWAAN ASET PUN SELALU DILAPORKAN PARA TERGUGAT KEPADA PENGUGUT.

11. Bahwa lebih lanjut lagi, dalam pengelolaan aset milik Penggugat, Para Tergugat selalu silih berganti memberikan laporan via email maupun lisan per telepon terkait perkembangan keuntungan, atau laporan terkait bilamana ada minat dari pihak ketiga yang ingin membeli aset properti milik Penggugat.

(Vide Bukti P- 12)

12. Bahwa sampai dengan Tahun 2016, sepengetahuan Penggugat seluruh pengelolaan atas usaha milik Penggugat dibawah bendera usaha "Roseg Indo" yang dikelola oleh Para Tergugat berjalan dengan lancar, dimana setiap ada progress dari usaha selalu dilaporkan kepada Penggugat, walaupun uang hasil usaha disetorkan ke rekening khusus di Indonesia. Namun, pada akhir Tahun 2016 mulai terjadi permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat, dimana Penggugat baru mengetahui bahwa sejak akhir Tahun 2015 Para Tergugat telah lancang mengalihkan tanpa seijin Penggugat atas aset usaha milik Roseg Indo i.c. Penggugat, aset mana berupa uang deposito senilai US \$ 2.500.000 (Duajuta lima ratus ribu dolar Amerika) (Vide Bukti P13), dan setelah Para Tergugat sadar kalau Penggugat telah mengetahui tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, selanjutnya Para Tergugat yang diwakili oleh Tergugat I meminta maaf dan minta tolong kepada Penggugat agar uang yang telah mereka alihkan tanpa ijin Penggugat tersebut dianggap sebagai hutang dengan nominal yang setara dengan Rp 35.000.000.000,- (tigapuluh lima milyar rupiah), yang akan dibayarkan Para Tergugat beserta pembagian keuntungan berupa bunganya setelah proyek usahanya selesai (vide Bukti P 14);

Dikutip pengakuan Tergugat I kepada Penggugat terkait pengalihan uang deposito tanpa ijin melalui percakapan email tertanggal 27 Februari 2017 sebagai berikut (vide Bukti P-13):

"Dear mr. Anton dan mr. Christopher. I asked you a big apologize because i am not coming you day which you both come special in my birthday party. I am really the person not say thankfull for your kindness. I am really for sorry for this mistake. You both are very nice person already give us (me, asepi and pajari) full and kibd support in business. Actually not my willing to hurt you all untill this happended. Untill i have the big chance in one big project government apartment with 2000 units. They have financial problem so they must sell quick and hurry with almost half price of the company assets

Halaman 7 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

The land is 40.000 m² (4 hektar) with the appraisal 2 years ago 62 billions rupiahs. They sold to us 32 billions rupiahs. The land is ready to built and the permitt are ready, we can just can built with cooperation of government. (Asepi and pajari will explain and give you some presentation).

Give us 2 years time in this investment. Everything documen is legal and save for us in agreement in notary and government.

I know if i ask you first you will not give permission to invest Thats why with my willing i push pajari and asepi to put all investment in deposito and all money include 40.000 usd to this project. Hope you can give me one time to us to this project. I am promise in 2 years we will give you 100% provit from this investment.

Kindest

Hendri"

TERJEMAHAN BEBASNYA

"Terhormat mr. Anton dan mr. Christopher.

Saya meminta maaf besar karena saya tidak datang hari kalian berdua datang apalagi bertepatan di ulang tahun saya.

Saya benar-benar orang yang tidak mengucapkan terima kasih atas kebaikan Anda. Saya benar-benar minta maaf atas kesalahan ini.

Kalian berdua orang yang sangat baik sudah memberi kami (saya, asepi dan pajari) dukungan penuh dan kebaikan dalam menjalankan bisnis ini.

Sebenarnya saya tidak mau menyakiti kalian semua sampai semua ini terjadi

Sampai saya memiliki kesempatan besar di satu apartemen subsidi pemerintah proyek besar dengan 2000 unit.

Mereka memiliki masalah keuangan sehingga mereka harus menjual cepat dan cepat dengan hampir setengah harga aset perusahaan Tanahnya 40.000m² (4 hektar) dengan appraisal 2 tahun lalu 62 miliar rupiah.

Mereka menjual hanya 32 miliar rupiah.

Tanahnya siap dibangun dan perijinan sudah siap, kita bisa saja membangun dengan kerja sama pemerintah. (Asepi dan pajari akan menjelaskan dan memberikan beberapa presentasi).

Beri kami waktu 2 tahun dalam investasi ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semuanya dokument itu legal dan menyelamatkan kita dalam kesepakatan notaris dan pemerintahan.

Saya tahu jika saya bertanya terlebih dahulu kepada Anda pasti Anda tidak akan memberikan ijin untuk diinvestasikan.

Itulah sebabnya dengan keinginan saya, saya mendorong pajari dan asepi untuk memasukkan semua investasi yang ada pada deposito itu dan semua uang termasuk 40.000 usd untuk proyek ini.

Harap Anda bisa memberi saya satu waktu kepada kami untuk proyek ini.

Saya berjanji dalam 2 tahun kami akan memberikan 100% keuntungan dari investasi ini.

Salam hormat

Hendri "

*Catatan: Hendri : Tergugat I

Pajari : Tergugat III

Asepi : Tergugat II

Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat terkait pengalihan deposito tanpa ijin, Penggugat menempuh langkah hukum tersendiri diluar dari pada Gugatan aquo yaitu dengan membuat laporan secara pidana (vide bukti P-15)

13. Penggugat kecewa dan marah besar, karena akibat tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat ini, selain telah mengalami kerugian yang sangat besar sekali, Penggugat merasa kepercayaannya selama ini telah disalah gunakan Para Tergugat, sehingga untuk mencegah terulang kembali perbuatan yang sama dikemudian hari, akhirnya Penggugat mendesak Para Tergugat untuk segera berhenti mengelola usaha Penggugat, dan memerintahkan Para Tergugat untuk mengembalikan seluruh aset milik Penggugat beserta dokumen surat kepemilikannya kepada Penggugat.
14. Namun, setelah 6 bulan menunggu akan itikad baik (good faith) dari Para Tergugat yang ternyata tidak kunjung tiba, akhirnya melalui Kuasa Hukumnya, pada tanggal 2 Oktober 2017 Penggugat mengirimkan surat undangan kepada Para Tergugat untuk menyerahkan kembali aset-aset usaha milik Penggugat yang selama ini dikelola oleh Para Tergugat (Vide Bukti P-16),
15. Lalu, pada tanggal 3 Oktober 2017, Para Tergugat yang diwakili oleh Tergugat II bersama Kuasa Hukum yang telah merek tunjuk, telah menyerahkan bukti kepemilikan berupa sertifikat atas aset milik Roseg Indo

Halaman 9 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i.c Penggugat, dengan cara menitipkan asli surat sertifikatnya untuk diserahkan kepada Penggugat melalui Kantor Notaris Dr Udin Narsudin, S.H., M. Hum, yang beralamat di Jalan Anggrek Hitam Blok AA No.29, BSD, Serpong, Tangerang Selatan. (Vide Bukti P-17).
16. Bahwa selanjutnya, setelah Kuasa Penggugat berkoordinasi dengan Penggugat principal, Kuasa Para Tergugat, dan pihak Notaris yang telah ditunjuk oleh Para Tergugat, maka pada tanggal 19 Oktober 2017 Kuasa Penggugat telah menerima langsung (Vide Bukti 18 A) penyerahan titipan atas asli sertifikat aset milik Penggugat dari Para Tergugat di Kantor Notaris yang ditunjuk oleh Para Tergugat tersebut. (Vide Bukti P-18B);

BUKTI SEMPURNA: ADANYA BUKTI PRASANGKA SERTA BUKTI PENGAKUAN DARI PARA TERGUGAT BAHWA ASET USAHA YANG DIKELOLA PARA TERGUGAT ADALAH SEPENUHNYA HAK DAN MILIK PENGGUGAT, SEHINGGA PARA TERGUGAT MAU MENYERAHKAN SECARA SUKARELA ASLI SERTIFIKAT ATAS ASET MILIK PENGGUGAT, WALAUPUN SAAT INI BARU SEBAHAGIAN YANG DISERAHKAN.

17. Bahwa setelah menerima titipan asli sertifikat atas aset milik Penggugat dari Notaris Dr Udin Narsudin, S.H., M.Hum., barulah diketahui bahwa ternyata asli sertifikat yang diserahkan hanyalah atas sebagian aset saja yaitu hanya atas 4 (empat) aset milik Penggugat yang terdiri dari kontrakan dan kos-kosan. Aset mana yaitu:
- **1 (satu) bidang tanah dan bangunan permanent 2 lantai dengan 24 (duapuluh empat) unit kamar berdiri diatasnya, yang setempat dikenal umum dengan “Kos Cinangka”, yang terbagi atas 2 (dua) surat yaitu HGB Nomor 00327 seluas 305 m² (dokumen kepemilikan meminjam nama Tergugat I), dan SHM Nomor 01049 seluas 388 m² (dokumen kepemilikan meminjam nama Turut Tergugat V), yang terletak di jalan Ciputat-Parung, Gang masjid, Sawangan, Depok, dan ternyata digunakan juga sebagai tempat tinggal domisili Tergugat II dan Tergugat III;**
 - **1 (satu) bidang tanah seluas 432 m² dan bangunan 3 lantai dengan 30 (tigapuluh) unit kamar berdiri diatasnya, dengan SHM Nomor 2114 (dokumen kepemilikan masih meminjam nama Tergugat I), yang setempat dikenal umum dengan “Wisma Ciputat” terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat);**

Halaman 10 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bidang tanah seluas 165 m² dan bangunan dengan 6 (enam) unit rumah kontrakan berdiri diatasnya, yang setempat dikenal umum dengan kontrakan “Cesa Galo”, dengan surat SHM Nomor 02681 (dokumen kepemilikan masih meminjam nama Tergugat I), terletak di Jalan Gang Bhineka, Ciputat, dan juga menjadi tempat domisili Tergugat I (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat)
- 1 (satu) bidang tanah seluas 148m² dan bangunan dengan 20 (duapuluh) unit kamar yang terdiri dari 2 (dua) surat yakni SHM 03114 (luas 108m).....(dokumen kepemilikan masih meminjam nama Turut Tergugat III) dan SHM 03115 (luas 40m²), (dokumen kepemilikan masih meminjam nama Turut Tergugat IV) yang setempat dikenal umum dengan rumah “kos Cesa Allegra”, terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat);

18. Bahwa oleh karena sertifikat asli yang telah diserahkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat sebagai bukti nyata bahwa sepenuhnya hak kepemilikan ada pada Penggugat, walaupun secara dokumen, beberapa sertifikat ada menggunakan nama Turut Tergugat III s/d Turut Tergugat V, namun karena berdasarkan bukti PPJB nya dibuat dengan salah seorang dari Para Tergugat, dan asli dokumennya seluruhnya telah turut dilampirkan ke dalam binder sertifikat yang diserahkan, sehingga SAH dianggap menjadi satu kesatuan sempurna bahagian aset usaha Roseg Indo i.c Penggugat. Maka, agar tidak lagi mengulur-ulur waktu karena Penggugat sudah sangat sulit untuk berkomunikasi dengan Para Tergugat untuk meminta secara baik-baik agar dilakukan pengalihan/perubahan nama pemegang sertifikat, ditambah adanya kekhawatiran Penggugat dikesokan hari bahwa Para Tergugat mungkin saja bisa mengalihkan aset-aset tersebut. Maka demi mencegah timbul lagi kerugian yang lebih besar menimpa Penggugat, melalui Pengadilan Negeri Depok, Penggugat memohon untuk dinyatakan sebagai pemilik sah dan diberikan ijin untuk merubah nama pemegang hak pada setifikat dan pada data yuridis buku tanah di kantor Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

Hal mana telah sejalan dengan ketentuan

Pasal 55 ayat (1) dan (2) jo Pasal 56 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 94 ayat (1) dan ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997

Halaman 11 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 55 (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997

- 1) Panitera pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya;
- 2) pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan ketua pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan”.

Pasal 56 PP No.24 Tahun 1997

“Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya didalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku”.

Pasal 94 ayat (1) dan ayat (2) huruf h. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Pasal 94

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini”.

Pasal 94 ayat (2) huruf h

- (2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :

- a.....
- b.....
- c.....
- d.....

Halaman 12 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e.....

f.....

g.....

h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan”;

19. Maka sejalan dengan hal itu, mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk berkenan menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas aset-aset tersebut dibawah ini, dan selanjutnya memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II berdasarkan kompetensi wilayah hukumnya masing-masing, untuk memberikan ijin kepada Penggugat merubah nama pemegang hak pada sertifikat dan pada data yuridis buku tanah atas aset-aset milik Penggugat yang saat ini nama kepemilikannya masih meminjam nama Para Tergugat, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V, untuk dialihkan ke atas nama lain yang nantinya akan Penggugat serahkan secara tersendiri pada saat proses administrasi di kantor Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, aset-aset mana terdiri dari sebagai berikut:

- **1 (satu) bidang tanah dan bangunan permanent 2 lantai dengan 24 (duapuluh empat) unit kamar berdiri diatasnya, yang setempat dikenal umum dengan “Kos Cinangka”, yang terbagi atas 2 (dua) surat yaitu HGB Nomor 00327 seluas 305 m² (masih meminjam nama Tergugat I), dan SHM Nomor 01049 seluas 388 m² (masih meminjam nama Turut Tergugat V), yang terletak di jalan Ciputat-Parung, Gang masjid, Sawangan, Depok, dan belakangan diketahui digunakan sebagai tempat tinggal domisili Tergugat II dan Tergugat III;**
- **1 (satu) bidang tanah seluas 432 m² dan bangunan 3 lantai dengan 30 unit kamar berdiri diatasnya, dengan SHM Nomor 2114 (masih meminjam nama Tergugat I), yang setempat dikenal umum dengan “Wisma Ciputat” terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat);**
- **1 (satu) bidang tanah seluas 165 m² dan bangunan dengan 6 unit rumah kontrakan berdiri diatasnya, yang setempat dikenal umum dengan kontrakan “Cesa Galo”, dengan surat SHM Nomor 02681 (masih meminjam nama Tergugat I), terletak di Jalan Gang Bhineka, Ciputat, dan juga belakangan diketahui**

Halaman 13 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk

Disclaimer

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



digunakan sebagai tempat domisili Tergugat I (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat)

- 1 (satu) bidang tanah seluas 148m² dan bangunan dengan 20 unit kamar kosnya yang terdiri dari 2 (dua) surat yakni SHM 03114 (luas 108m², masih meminjam nama Turut Tergugat III) dan SHM 03115 (luas 40m², masih meminjam nama Turut Tergugat IV) yang setempat dikenal umum dengan rumah “kos Cesa Allegra”, terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat);

20. Bahwa oleh karena Penggugat adalah Pemilik Sah atas aset-aset sebagaimana tersebut pada point 19 diatas, maka mohon agar Para Tergugat untuk dihukum secara tunai dan sekaligus untuk menyerahkan hasil uang sewa kontrakan dan kos-kosan yang hingga gugatan ini diajukan nilainya adalah sebesar Rp 868.400.000,- (delapanratus enampuluh delapan juta empatratus ribu rupiah) yang terbagi dari pendapatan perbulan kosan dan kontrakan yaitu Rp 72.400.000,- (tujuh puluh dua juta empat ratus ribu rupiah), dikali 12 (duabelas) bulan, terhitung sejak pertama kali permasalahan hukum atas perkara aquo timbul hingga diajukannya gugatan aquo, dan nantinya nilai tersebut akan terus bertambah setiap bulannya hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (incracht van gewijs)

PERMOHONAN PROVISI

21. Bahwa dikhawatirkan Para Tergugat akan melakukan tindakan–tindakan yang akan mempersulit jalannya perkara dan melakukan tindakan–tindakan yang dapat berakibat timbulnya kerugian lebih lanjut bagi Penggugat, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk mengeluarkan Putusan Provisi sebagai berikut :
Memerintahkan Tergugat 1, Tergugat 2 Dan Tergugat 3, dan/atau Para Kuasanya atau Pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun agar sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum mengikat (inkracht van gewisjde) agar Para Tergugat untuk status quo atau untuk tidak melakukan tindakan apapun baik tindakan hukum berupa penagihan uang kontrakan, kos-kosan, sewa vila atau uang-uang lainnya, tindakan pengalihan nama, atas dokumen-dokumen aset-aset, atau tindakan pendaftaran pengalihan atau cessie atas semua atau setiap perjanjian hutang piutang maupun setiap harta benda bahagian dari modal aset milik Penggugat, baik yang bergerak atau yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak bergerak, dan/atau menjaminkan sebagai jaminan hutang piutang terhadap pihak lain atas aset-aset sebagai berikut:

- 1 (satu) bidang tanah dan bangunan 2 lantai dengan 24 (duapuluh empat) kamar berdiri di atasnya, yang setempat dikenal umum dengan “Kos Cinangka”, yang terdiri atas 2 (dua) surat yaitu HGB Nomor 00327 seluas 305 m², dan SHM Nomor 01049 seluas 388 m², yang terletak di jalan Ciputat-Parung, Gang masjid, Sawangan, Depok, dan juga menjadi tempat tinggal Tergugat II dan Tergugat III;
- 1 (satu) bidang tanah seluas 432 m² dan bangunan 3 lantai dengan 30 unit kamar berdiri di atasnya, dengan SHM Nomor 2114, yang setempat dikenal umum dengan “Wisma Ciputat” terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat)
- 1 (satu) bidang tanah seluas 165 m² dan bangunan dengan 6 unit rumah kontrakan berdiri di atasnya, yang setempat dikenal umum dengan kontrakan “Cesa Galo”, dengan surat SHM Nomor 02681, terletak di Jalan Gang Bhineka, Ciputat, dan juga menjadi tempat domisili Tergugat I (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat);
- 1 (satu) bidang tanah seluas 148m² dan bangunan dengan 20 unit kamar kosnya yang terdiri dari 2 (dua) surat yakni SHM 03114 (luas 108m²) dan SHM 03115 (luas 40m²), yang setempat dikenal umum dengan rumah “kos Cesa Allegra”, terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat);

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA DAN PEMBAYARAN UANG PAKSA (DWANGSOM)

22. Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan menurut aturan hukum yang berlaku dapat diterima sebagai bukti serta tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat dan agar putusan yang dijatuhkan dalam perkara a quo dapat segera dilaksanakan oleh Para Tergugat sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR Penggugat mohon kepada Majelis Hakim perkara a quo agar menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain terhadapnya, baik itu Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali (uitvoerbaar bij voorraad);

Halaman 15 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk

Disclaimer

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

Halaman 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa guna memastikan dilaksanakannya dengan segera putusan perkara a quo, maka sepantasnya menurut hukum Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari secara terus menerus setiap kali Para Tergugat melanggar isi putusan ini sebagian atau seluruhnya terhitung sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara a quo sampai dengan tanggal dilaksanakannya putusan perkara a quo oleh Para Tergugat

Maka, berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, serta untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi Para Penggugat, maka Para Penggugat memohon maka mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok melalui Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memanggil Para Pihak yang berperkara, untuk selanjutnya dapat memberi Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan Tergugat 1, Tergugat 2 Dan Tergugat 3, dan/atau Para Kuasanya atau Pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun agar sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum mengikat (inkracht van gewisjde) agar Para Tergugat untuk status quo atau untuk tidak melakukan tindakan apapun baik tindakan pengalihan nama, atas dokumen-dokumen aset-aset, atau tindakan pendaftaran pengalihan atau cessie atas semua atau setiap perjanjian hutang piutang maupun setiap harta benda bahagian dari modal aset milik Penggugat, baik yang bergerak atau yang tidak bergerak, dan/atau menjaminkan sebagai jaminan hutang piutang terhadap pihak lain atas aset-aset milik Penggugat sebagai berikut:
 - **1 (satu) bidang tanah dan bangunan 2 lantai dengan 24 (duapuluh empat) kamar berdiri diatasnya, yang setempat dikenal umum dengan “Kos Cinangka”, yang terdiri atas 2 (dua) surat yaitu HGB Nomor 00327 seluas 305 m², dan SHM Nomor 01049 seluas 388 m², yang terletak di jalan Ciputat-Parung, Gang masjid, Sawangan, Depok, dan belakangan diketahui digunakan juga menjadi tempat tinggal Tergugat II dan Tergugat III**
 - **1 (satu) bidang tanah seluas 432 m² dan bangunan 3 lantai dengan 30 unit kamar berdiri diatasnya, dengan SHM Nomor 2114, yang setempat dikenal umum dengan “Wisma Ciputat” terletak di Jalan**

Halaman 16 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gang Bhineka Ciputat (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat)

- 1 (satu) bidang tanah seluas 165 m² dan bangunan dengan 6 unit rumah kontrakan berdiri di atasnya, yang setempat dikenal umum dengan kontrakan “Cesa Galo”, dengan surat SHM Nomor 02681, terletak di Jalan Gang Bhineka, Ciputat, dan belakangan diketahui digunakan juga sebagai tempat tinggal Tergugat I (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat)
- 1 (satu) bidang tanah seluas 148m² dan bangunan dengan 20 unit kamar kosnya yang terdiri dari 2 (dua) surat yakni SHM 03114 (luas 108m²) dan SHM 03115 (luas 40m²), yang setempat dikenal umum dengan rumah “kos Cesa Allegra”, terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas aset tanah dan bangunan berupa
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan 2 lantai dengan 24 (duapuluh empat) kamar berdiri di atasnya, yang setempat dikenal umum dengan “Kos Cinangka”, yang terdiri atas 2 (dua) surat yaitu HGB Nomor 00327 seluas 305 m², dan SHM Nomor 01049 seluas 388 m², yang terletak di jalan Ciputat-Parung, Gang masjid, Sawangan, Depok, dan juga menjadi tempat tinggal Tergugat II dan Tergugat III
 - 1 (satu) bidang tanah seluas 432 m² dan bangunan 3 lantai dengan 30 unit kamar berdiri di atasnya, dengan SHM Nomor 2114, yang setempat dikenal umum dengan “Wisma Ciputat” terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat);
 - 1 (satu) bidang tanah seluas 165 m² dan bangunan dengan 6 unit rumah kontrakan berdiri di atasnya, yang setempat dikenal umum dengan kontrakan “Cesa Galo”, dengan surat SHM Nomor 02681, terletak di Jalan Gang Bhineka, Ciputat, dan juga



menjadi tempat domisili Tergugat I (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat);

- 1 (satu) bidang tanah seluas 148m² dan bangunan dengan 20 unit kamar kosnya yang terdiri dari 2 (dua) surat yakni SHM 03114 (luas 108m²) dan SHM 03115 (luas 40m²), yang setempat dikenal umum dengan rumah “kos Cesa Allegra”, terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat);
- 3. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II berdasarkan kompetensi wilayah hukum kerjanya masing-masing untuk memberikan ijin kepada Penggugat untuk membalikkan nama (merubah nama pemegang hak pada sertifikat dan data pendaftaran tanah) sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 55 ayat (1) dan (2) jo Pasal 56 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ke atas nama lain yang nantinya akan Penggugat tunjuk secara tersendiri pada saat pengurusan administrasinya, atas aset-aset sebagai berikut:
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan permanent 2 lantai dengan 24 (duapuluh empat) unit kamar berdiri di atasnya, yang setempat dikenal umum dengan “Kos Cinangka”, yang terbagi atas 2 (dua) surat yaitu HGB Nomor 00327 seluas 305 m² (masih meminjam nama Tergugat I), dan SHM Nomor 01049 seluas 388 m² (masih meminjam nama Turut Tergugat V), yang terletak di jalan Ciputat-Parung, Gang masjid, Sawangan, Depok, dan belakangan diketahui digunakan sebagai tempat tinggal domisili Tergugat II dan Tergugat III;
 - 1 (satu) bidang tanah seluas 432 m² dan bangunan 3 lantai dengan 30 unit kamar berdiri di atasnya, dengan SHM Nomor 2114 (masih meminjam nama Tergugat I), yang setempat dikenal umum dengan “Wisma Ciputat” terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat);
 - 1 (satu) bidang tanah seluas 165 m² dan bangunan dengan 6 unit rumah kontrakan berdiri di atasnya, yang setempat dikenal umum dengan kontrakan “Cesa Galo”, dengan surat SHM Nomor 02681 (masih meminjam nama Tergugat I), terletak di Jalan Gang Bhineka, Ciputat, dan juga belakangan diketahui digunakan sebagai tempat domisili Tergugat I (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bidang tanah seluas 148m² dan bangunan dengan 20 unit kamar kosnya yang terdiri dari 2 (dua) surat yakni SHM 03114 (luas 108m², masih meminjam nama Turut Tergugat III) dan SHM 03115 (luas 40m², masih meminjam nama Turut Tergugat IV) yang setempat dikenal umum dengan rumah “kos Cesa Allegra”, terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat);
- 4. Menghukum Para Tergugat untuk secara tunai dan sekaligus untuk menyerahkan hasil uang sewa kontrakan dan kos-kosan yang hingga gugatan ini diajukan nilainya adalah sebesar Rp 868.400.000,- (delapanratus enam puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) yang terbagi dari pendapatan perbulan kosan dan kontrakan yaitu Rp 72.400.000,- (tujuh puluh dua juta empat ratus ribu rupiah), dikali 12 (duabelas) bulan, terhitung sejak pertama kali permasalahan hukum atas perkara aquo timbul sampai dengan diajukannya gugatan aquo, dan nantinya nilai tersebut akan bertambah terus setiap bulannya hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (incracht van gewijs);
- 5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari secara terus menerus setiap kali Para Tergugat melanggar isi putusan ini sebagian atau seluruhnya terhitung sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara a quo sampai dengan tanggal dilaksanakannya putusan perkara a quo oleh Para Tergugat;
- 6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (uitvoerbaar bij voorraad);
- 7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- 8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk pada putusan perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Para Penggugat hadir kuasanya yang bernama Ferwando Togi P.M, SH, untuk Tergugat I, II dan III hadir kuasanya yang bernama Aceng Aam B, SH, SH.,MH sedangkan

Halaman 19 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk Turut Tergugat I, II, III IV dan V tidak datang menghadap dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum dan tidak pula menyuruh seseorang sebagai wakilnya untuk menghadap ke persidangan, maka Majelis Hakim berpendapat kalau Turut Tergugat I, II, III IV dan V sudah melepaskan haknya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat Tergugat I, II dan III telah hadir maka untuk memenuhi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, Hakim Ketua Majelis atas dasar persetujuan kedua belah pihak telah menunjuk Hakim Mediator dari kalangan Hakim Pengadilan Negeri Depok, yaitu : RIZKY MUABARAK NAZARIO,SH.,MH berdasarkan Penetapan Nomor : 246/Pen.Pdt.G/2017/PN.Dpk tanggal 15 Februari 2018;

Menimbang, bahwa setelah mediasi dilakukan oleh para pihak maka berdasarkan Hasil Laporan Pelaksanaan Mediasi dari Mediator tertanggal 22 Februari 2018, diketahui bahwa proses mediasi telah gagal karena kedua belah pihak tidak tercapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan jalan perdamaian dan menyerahkan pemeriksaan perkara selanjutnya kepada Majelis Hakim;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, II dan III telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 7 Februari 2018, yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan oleh PENGUGAT dalam gugatan ini, kecuali dalil-dalil yang diakui secara tegas dan benar dinyatakan oleh PARA TERGUGAT.

1. KOMPETENSI ABSOLUT

- a. Bahwa gugatan Penggugat dengan perihal: "Gugatan Kepemilikan" yang diajukan oleh PENGUGAT tertanggal 20 November 2017 adalah bukan menjadi kewenangan dari Pengadilan Negeri Depok.
- b. Bahwa dalil-dalil yang diuraikan dalam gugatan pada pokoknya adalah mengenai sertifikat kepemilikan atas tanah ataupun bangunan yang mana sertifikat-sertifikat a quo tercantum atas nama PARA TERGUGAT, dan PENGUGAT mendalilkan bahwa seharusnya

Halaman 20 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



kepemilikan atas sertifikat-sertifikat sebagaimana disebutkan dalam gugatan adalah merupakan miliknya, hal ini didalilkan dalam gugatan PENGGUGAT pada poin 8 yang menyatakan sebagai berikut :

“BAHWA PENGGUGATLAH PEMILIK ASET USAHA YANG DIKELOLA PARA TERGUGAT, KARENA MULAI DARI PEMBELIAN TANAH DAN PEMBIAYAAN BANGUNANNYA SEPENUHNYA UANG MILIK PENGGUGAT, SEHINGGA DAPAT DIPERTANYAKAN, DALAM KAITAN APA PARA TERGUGAT HARUS MEMBERIKAN LAPORAN SETIAP PERKEMBANGAN TAHAPAN PROSES DEMI PROSES PENGGUNAAN DANA MODAL UNTUK PEMBANGUNAN BANGUNAN USAHA AQUO? KALAU BUKAN KARENA DAN MEMANG MENJADI FAKTA NOTOIR BAHWA SELURUH UANG MODAL USAHA ITU SEPENUHNYA HAK DAN MILIK PENGGUGAT, SEHINGGA SETIAP BENTUK KONVERSI ASET YANG DIBELI PUN MUTLAK MENJADI HAK DAN MILIK PENGGUGAT”

Bahwa dalil PENGGUGAT diatas menyatakan seolah-olah kepemilikan atas sertifikat-sertifikat yang tercantum atas nama PARA TERGUGAT adalah merupakan sertifikat yang seharusnya milik TERGUGAT.

- c. Bahwa sengketa dengan konstruksi hukum sebagaimana dijelaskan diatas yaitu mengenai Sengketa Kepemilikan tentang sertifikat hak atas tanah seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan sengketa tersebut bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri.

Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 47 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 47 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.”

jo. Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:



“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”

Bahwa dalam hal ini, Sertifikat Hak atas Tanah yang berhak mengeluarkan adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan jabatan Tata Usaha Negara, sehingga apabila terjadi sengketa terhadap sertifikat-sertifikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), secara yuridis formil yang berhak dan berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, karena hal tersebut merupakan kewenangan/ kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

d. Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana dijelaskan diatas, maka kewenangan/kompetensi untuk menyelesaikan dan memutus sengketa kepemilikan yang menyangkut Sertifikat Hak Atas Tanah, secara absolut ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), sehingga selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 246/Pdt.G/2017/PN.Dpk di Pengadilan Negeri Depok MENOLAK atau SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard).

2. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

a. Bahwa PENGGUGAT dalam identitas gugatannya telah mengkualifikasikan PARA TERGUGAT sebagai orang pribadi tetapi di dalam positanya poin 1 halaman 3, PENGGUGAT telah mengkualifikasikan PARA TERGUGAT sebagai pengelola “Roseg Indo”.

Bahwa PENGGUGAT tidak konsisten dalam mengkualifikasikan subyek hukum dalam hal ini PARA TERGUGAT apakah sebagai orang pribadi atau sebagai pengelola “Roseg Indo”?

b. Bahwa selanjutnya dalam positanya PENGGUGAT tidak menjelaskan secara detail apa yang dimaksud “Roseg Indo”?? Apakah sebagai subjek orang/pribadi atau sebagai subjek badan hukum??



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa PARA TERGUGAT adalah pengurus PT. Roseg Indo berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Rosbeg Indo No. 10 tanggal 06 Februari 2014 dengan posisi sebagai berikut (Bukti T-1):

1. TERGUGAT I berkedudukan Direktur Utama PT. Roseg Indo.
2. TERGUGAT II berkedudukan sebagai Direktur PT. Roseg Indo.
3. TERGUGAT III berkedudukan sebagai Direktur PT. Roseg Indo.

d. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 5 Undang-undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut sebagai "UUPT") :

"Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar."

Bahwa apabila yang dimaksud PENGGUGAT bahwa "Roseg Indo" tersebut adalah badan hukum (rechtsperson/legal person) Perseroan Terbatas (PT), maka gugatan PENGGUGAT yang berhubungan dengan Perseroan seharusnya ditujukan kepada PT. Roseg Indo bukan kepada PARA TERGUGAT pribadi karena suatu perseroan yang berbadan hukum, memiliki kuasa mutlak atau persona standi in judicio (full authorized), sehingga perseroan memiliki hak, kewajiban dan kewenangan yang sama untuk bertindak secara hukum sebagai subyek hukum sehingga PENGGUGAT harus pula mengkualifikasikan PARA TERGUGAT sebagai Direksi (pengurus) PT. Roseg Indo.

e. Bahwa berdasarkan uraian diatas, PENGGUGAT telah salah menarik PARA TERGUGAT sebagai PIHAK dalam gugatannya (Genius aan Haedening heid), maka secara yuridis gugatan PENGGUGAT telah KELIRU/SALAH dalam menentukan subyek hukum gugatannya, sehingga gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT menyebabkan cacat hukum atau Error In Persona. Oleh karena gugatan PENGGUGAT mengandung cacat hukum (error in persona), maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 246/Pdt.G/2017/PN.Dpk di Pengadilan Negeri Depok MENOLAK atau SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard).

3. GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Halaman 23 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak jelas atau kabur (obscuur libel) dikarenakan fundamentum petendi yang berarti dasar gugatan (grondslag de lis) dalam gugatan PENGGUGAT tidak diuraikan secara lengkap dan jelas.
 - b. Bahwa dalam surat gugatan tersebut yang menjadi dasar gugatan adalah "Gugatan Kepemilikan", sehingga seharusnya dalam uraian gugatan dalam posisinya menjelaskan mengenai apa yang dimaksud dengan gugatan kepemilikan, namun faktanya dalam uraian gugatan PENGGUGAT tidak menjelaskan secara detail apa yang menjadi dasar hukum gugatan kepemilikan tersebut.
 - c. Bahwa selain itu PENGGUGAT juga tidak secara cermat menguraikan mengenai perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT yang menjadi dasar gugatan PENGGUGAT.
 - d. Bahwa sebagaimana dalam pasal 8 (3) RV yang menjelaskan mengenai surat gugatan harus memuat dan/atau disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu demi kepentingan beracara (process doelmatigheid), sedangkan dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak memuat secara jelas mengenai apa yang seharusnya tercantum dalam gugatan yaitu dasar hukum (rechtelijke grond) yang memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan objek gugatan dan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT berkaitan dengan objek gugatan.
 - e. Bahwa hal yang menjadi dasar gugatan PENGGUGAT adalah kepemilikan asset PENGGUGAT yang diatas namakan PARA TERGUGAT sebagaimana dijelaskan dalam dalil gugatan pada poin 3 halaman 6, yang pada pokoknya menyatakan : bahwa "Penggugat meminjam nama Para Tergugat dan/atau nama kerabat i.c Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, serta keluarga Para Tergugat i.c Turut Tergugat V, agar bertindak seolah-olah selaku pemilik atas aset-aset tersebut (Peggunaan nama Para Tergugat hanya untuk memenuhi syarat formil administrasi)"
- Bahwa dalil PENGGUGAT a quo yang menyatakan bahwa PENGGUGAT telah meminjam nama PARA TERGUGAT adalah TIDAK BENAR dan MENGADA-ADA, karena PARA TERGUGAT tidak pernah meminjamkan nama untuk mengubah stastus kepemilikan sertifikat hak atas tanah kepada PENGGUGAT.

Halaman 24 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Bahwa sebagaimana aturan yang terdapat dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut "UUPA") mengenai larangan atas kepemilikan tanah hak milik bagi orang asing yang diatur dalam pasal 21 UUPA, yang sesuai dengan asas nasionalisme yang menyatakan sebagai berikut :

"Hanya Warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan"

Bahwa dengan demikian dalil gugatan PENGUGAT yang bertitik tolak dari larangan hukum atau undang-undang sebagaimana dijelaskan pada poin sebelumnya, maka gugatan PENGUGAT dapat dinyatakan tidak mempunyai dasar hukum.

- f. Bahwa selanjutnya terdapat ketidak-konsistenan dan saling bertolakbelakang dalil-dalil PENGUGAT dalam gugatannya, hal mana dalam gugatannya PENGUGAT mendasarkan gugatannya tentang GUGATAN KEPEMILIKAN namun disisi lain dalam posisinya PENGUGAT menyatakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, adapun ketidak-konsistenan dan dalil PENGUGAT yang bertolak belakang adalah sebagai berikut :

Pada poin 8 gugatan menyatakan:

".... MENJADI FAKTA NOTOIR BAHWA SELURUH UANG MODAL USAHA ITU SEPENUHNYA HAK DAN MILIK PENGUGAT, SEHINGGA SETIAP BENTUK KONVERSI ASET YANG DIBELI PUN MUTLAK MENJADI HAK DAN MILIK PENGUGAT."

Pada poin 10 gugatan pada pokoknya menyatakan:

"BAHWA ASET USAHA YANG NAMA TERTULIS PADA DOKUMENYA, MEMINJAM NAMA PARA TERGUGAT ADALAH SEPENUHNYA HAK DAN MILIK PENGUGAT..."

Pada Poin 16 gugatan pada pokoknya menyatakan:

"ADANYA BUKTI DAN PRASANGKA SERTA BUKTI PENGAKUAN DARI PARA TERGUGAT BAHWA ASET USAHA YANG DIKELOLA PARA TERGUGAT ADALAH SEPENUHNYA HAK DAN MILIK PENGUGAT..."



Namun, dalam dalil lain PENGUGAT menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT, yaitu:

Pada poin 12 gugatan yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

“bahwa atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat terkait pengalihan deposito tanpa ijin, Penggugat menempuh langkah hukum tersendiri diluar dari gugatan aquo yaitu dengan membuat laporan secara pidana”.

Pada poin 13 gugatan yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

“Penggugat kecewa dan marah besar, karena akibat tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat ini...”

Berdasarkan uraian diatas, sangat jelas bahwa dalil gugatan PENGUGAT saling bertentangan dan tidak konsisten dalam menyusun gugatannya, sehingga gugatan a quo merupakan gugatan yang tidak mempunyai landasan hukum yang jelas.

- g. Bahwa dengan demikian, dikarenakan gugatan tidak memiliki dasar hukum yang jelas atau kabur (obscuur lebel) maka Kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 246/Pdt.G/2017/PN.Dpk di Pengadilan Negeri Depok MENOLAK atau SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard).

II. DALAM PROVISI:

Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas pengajuan permohonan provisi dalam gugatan PENGUGAT pada poin 21, yang memohonkan sebagai berikut:

“memerintahkan Tergugat 2, Tergugat 2, Tergugat 3, dan/atau kuasanya atau pihak yang mewalikinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun agar sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (incracht van gewisjde) agar Para Tergugat untuk status aquo atau untuk tidak melakukan tindakan apapun baik tindakan hukum berupa penagihan uang kontrakan, kos-kosan, sewa vila atau uang-uang lainnya, tindakan pengalihan nama, atas dokumen-dokumen aset-aset, atau tindakan pendaftaran pengalihan atau cessie atas semua atau setiap perjanjian hutang piutang maupun setiap harta benda sebagian dari modal aset milik Penggugat, baik yang bergerak maupun yang tidak

Halaman 26 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bergerak dan/atau menjaminkan sebagai jaminan hutang piutang terhadap pihak lain aset-aset sebagai berikut :

- 1 (satu) bidang tanah dan bangunan 2 lantai dengan 24 kamar berdiri di atasnya, yang setempat dikenal umum dengan “Kos Cinangka”, yang terdiri atas 2 surat yaitu HGB Nomor 00327 seluas 305 m² dan SHM Nomor 01049 seluas 388 M² , yang terletak di jalan Ciputat- Parung, Gang mesjid, Sawangan, Depok, dan juga menjadi tempat tinggal Tergugat II dan Tergugat III
- 1(satu) bidang tanah seluas 432 M² dan bangunan 3 lantai dengan 30 unit kamar berdiri di atasnya, dengan SHM Nomor 2114, yang setempat dikenal umum dengan “Wisma Ciputat” terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat (belakang Bank BCA kantor Cabang Ciputat
- 1(satu) bidang tanah seluas 165 M² dan bangunan dengan 6 unit rumah kontrakan berdiri di atasnya, yang setempat dikenal umum dengan kontrakan “cesa galo” dengan surat SHM Nomor 02681, terletak di Jalan Gang Bhineka, Ciputat, dan juga menjadi tempat domisili Tergugat.
- 1(satu) bidang tanah seluas 148 M² dan bangunan dengan 20 Unit Kamar Kosnya yang terdiri dari 2 (dua) surat yakni SHM 03114 (luas 108 M²) dan SHM 03115 (luas 40 M²), yang setempat dikenal umum dengan rumah “Kos Cesa Allegra”, terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat”

Bahwa apa yang dimintakan sebagai permohonan provisi diatas oleh PENGUGAT adalah sangat berlebihan, karena asset-asset yang disebutkan oleh PENGUGAT adalah sah secara hukum dan merupakan hak milik dari pemiliknya sebagaimana disebutkan dalam sertifikat tersebut, halmana dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 01049 adalah atas nama Eman Kadarisman Suwandi (Turut Tergugat V);
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 2114 adalah atas nama Hendri Satria Wijaya (Tergugat I);
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 02681 adalah atas nama Hendri Satria Wijaya (Tergugat I);
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 03114 adalah atas nama Muhamad Deny (Turut Tergugat III) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03115 adalah atas nama Sohib (Turut Tergugat IV)

Halaman 27 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana ketentuan pada pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan sebagai berikut:

"Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah";

dalam hal ini sertifikat hak milik atas aset-aset yang disebutkan oleh PENGGUGAT adalah merupakan milik pemiliknya sebagaimana tercantum dalam sertifikat tersebut, sehingga hak milik atas tanah tersebut memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan dengan jangka waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.

Bahwa dengan demikian tuntutan PENGGUGAT melalui permohonan provisi yang pada pokoknya mengenai permohonan dan larangan bagi PARA TERGUGAT dan pemilik tanah untuk melakukan tindakan apapun atas asset asset tersebut adalah TELAH MELANGGAR HAK, dan PERMOHONAN A QUO SUDAH SELAYAKNYA DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM YANG MULIA.

I. DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI

1. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan konpensi PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui oleh PARA TERGUGAT;
2. Bahwa apa yang telah tertuang dalam Eksepsi diatas dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada poin 1 gugatan yang menyatakan bahwa:

"PENGGUGAT adalah pemilik modal atas usaha yang dikelola oleh PARA TERGUGAT di bawah bendera usaha "Roseg Indo";

Bahwa berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Roseg Indo, pemilik modal perseroan adalah Hendri Satria Wijaya (TERGUGAT I), Anton Kaspar Mayer (PENGGUGAT) dan Christopher Stephan. (vide Bukti T-1)

Dengan demikian terbukti bahwa PENGGUGAT bukanlah satu-satunya pemilik modal di PT. Roseg Indo, namun masih ada pemilik modal lainnya yaitu Hendri Satria Wijaya (TERGUGAT I) dan Christopher Stephan. Sehingga dalil PENGGUGAT a quo adalah mengada-ngada dan patut untuk dikesampingkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa asset-asset sebagaimana disebutkan pada poin 2 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 6, sub 7 dan sub 8 gugatan PENGGUGAT yang terdiri dari:
- a. "Kos Cinangka", SHGB No. 00327 dan SHM No. 01049.
 - b. "Wisma Ciputat", SHM No. 2114.
 - c. "Cesa Galo", SHM No. 02681.
 - d. "Kos Cesa Allegra", SHM No. 03114 dan SHM No. 03115.
 - e. 2 unit Ruko 2,5 lantai jalan abdul wahab RT 01/02 10 Sawangan Depok.
 - f. "Ruko Grand Wijaya".
 - g. "Villa Bule".

adalah milik PENGGUGAT yang diperoleh melalui bendera usaha "Roseg Indo".

Bahwa perlu diketahui "PT. Roseg Indo" baru didirikan pada tanggal 6 Februari 2014. (vide Bukti T-1).

Selanjutnya atas asset-asset tersebut diatas, PARA TERGUGAT jelaskan sebagai berikut :

Bahwa "Kos Cinangka", SHGB No. 00327 dan SHM No. 01049 terletak di Jalan Ciputat-Parung, Gang Mesjid, Sawangan, Depok dibeli oleh TERGUGAT I melalui transaksi jual-beli pada tanggal 10 Mei 2012.

Bahwa "Wisma Ciputat", SHM No. 2114 terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat adalah milik TERGUGAT I yang diperoleh melalui transaksi jual-beli pada tanggal 30 November 2013. (Bukti T-2)

Bahwa "Cesa Galo", SHM No. 02681, terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat adalah milik TERGUGAT I yang diperoleh melalui transaksi jual-beli pada tanggal 27 juni 2005. (Bukti T-3);

Bahwa "Kos Cesa Allegra", SHM No. 03114 dan SHM No. 03115, terletak di jalan Gang Bhineka Ciputat adalah milik TERGUGAT I yang diperoleh melalui transaksi jual-beli pada tanggal 26 Februari 2005. (Bukti T-4 dan T-5);

Bahwa 2 unit Ruko 2,5 lantai, terletak di Jalan Abdul Wahab RT 01/02 10 Sawangan Depok adalah milik TERGUGAT I yang diperoleh melalui transaksi jual-beli pada tanggal 15 Mei 2013.

Bahwa "Ruko Grand Wijaya" (5 unit ruko 3 lantai), terletak di Jalan Ki Hajar Dewantara, Kampung Sawah, Ciputat adalah milik TERGUGAT I yang diperoleh melalui transaksi jual-beli pada tanggal 25 Juni 2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa "Villa Bule", yang terletak di Kampung Rancamayan RT 15/RW 03, Cisauk, Tangerang adalah milik TERGUGAT I yang diperoleh melalui transaksi jual-beli pada tanggal 9 desember 2013.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, terbukti secara hukum bahwa asset-asset tersebut diatas adalah milik TERGUGAT I yang perolehannya sebelum berdirinya PT. Roseg Indo.

5. Bahwa PARA TERGUGAT semakin yakin dalil-dalil PENGUGAT sangat mengada-ngada karena telah mengakui asset-aset yang tidak diketahui/tidak jelas status kepemilikannya sebagai asset milik PENGUGAT yang diperoleh melalui bendera usaha "Roseg Indo", sebagaimana disebutkan dalam gugatan poin 2 sub 5 dan sub 6, yang terdiri dari:

- a. Tanah kosong seluas 160 M² terletak di Jalan Abdul Wahab, Depok.
- b. Tanah kosong seluas 300 M² bersebelahan dengan Rumah Bule

Bahwa secara tegas PARA TERGUGAT menyatakan tidak pernah memiliki, menguasai dan/atau mengelola asset-asset tersebut sebagaimana yang didalilkan PENGUGAT.

6. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dalil PENGUGAT poin 2 sub 10 yang menyatakan bahwa deposito berjangka dengan nilai USD 2.500.000 (dua juta lima ratus dolar Amerika) termasuk dalam aset "Roseg Indo" yang keuntungan hasil bunga bulan perbulannya dipakai untuk membayar pengeluaran operasional dan pengelolaan kos, kontrakan serta vila.

Hal mana deposito berjangka senilai USD 2.500.000 (dua ribu lima ratus dolar Amerika) atau senilai Rp 27.500.000.000,- (dua puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah) tersebut diberikan PENGUGAT kepada PARA TERGUGAT pada tanggal 28 Agustus 2014 dengan rincian sebagai berikut:

- a. Deposito a.n. TERGUGAT I sebesar Rp 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) (Bukti T-6)
- b. Deposito a.n. TERGUGAT II sebesar Rp 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) (Bukti T-7)
- c. Deposito a.n. TERGUGAT III sebesar Rp 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) (Bukti T-8)

Yang merupakan pemberian dari PENGUGAT kepada PARA TERGUGAT untuk menjalankan usaha pribadi PARA TERGUGAT atas dasar private affair (hubungan asmara) sesama jenis antara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I yang sudah terjalin sejak tahun 1997.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan yang diperuntukkan bagi “Roseg Indo”, dari nilai Rp 27.500.000.000,- (dua puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah) tersebut, hanya sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar Rupiah).

7. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT pada poin 2 sub 11 yang pada intinya menyatakan bahwa:

1. Mitsubishi Pajero Tahun 2014 No Pol B 1540 ZLO
2. Avanza Hitam Tahun 2015 No. Pol B 1463 NOJ
3. Honda Jazz
4. Toyota Yaris

merupakan aset milik PENGGUGAT yang diperoleh melalui bendera usaha “Roseg Indo”.

Atas dalil PENGGUGAT a quo, PARA TERGUGATanggapi sebagai berikut :

Mitsubishi Pajero Tahun 2012 Nopol. B 1540 ZLO dibeli bukan dengan uang “Roseg Indo” tetapi dengan uang pribadi TERGUGAT I yang diperoleh dari hasil penjualan mobil Kijang Inova ditambah sebagian uang pribadi Tergugat I dan sudah lama dijual oleh TERGUGAT I .

Avanza hitam Nopol. B 1463 NOJ dibeli secara kredit bukan dengan uang “Roseg Indo” tetapi dengan uang pribadi TERGUGAT I yang sampai sekarang angsurannya masih berjalan. (Bukti T-9)

Honda Jazz bukan milik pribadi dari TERGUGAT II.

Totota Yaris bukan milik pribadi TERGUGAT III.

Bahwa sebagaimana uraian tersebut diatas, dalil-dalil PENGGUGAT terhadap semua asset baik berupa tanah dan bangunan ataupun kendaraan roda empat yang mengatas namakan “Roseg Indo” dan diakui sebagai milik PENGGUGAT adalah tidak benar adanya, karena telah terbukti khusus atas kepemilikan kendaraan roda empat dengan merk Mitsubishi Pajero Tahun 2012 Nopol. B 1540 ZLO yang telah lama di jual oleh TERGUGAT I dan Avanza hitam Nopol. B 1463 NOJ tersebut adalah milik TERGUGAT I, sedangkan Honda Jazz bukan milik pribadi dari TERGUGAT II serta Totota Yaris bukan milik pribadi TERGUGAT III. Dan untuk proses transaksi jual-beli atas asset-asset tersebut dilakukan jauh sebelum “Roseg Indo” didirikan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian alasan gugatan PENGUGAT yang menyatakan bahwa asset-asset tersebut (poin 2 sub 1 s.d sub 11) adalah miliknya TERBUKTI TIDAK BENAR sehingga gugatan PENGUGAT sudah sepatutnya DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA.

8. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil gugatan pada poin 3 yang menyatakan sebagai berikut:

"PENGUGAT meminjam nama PARA TERGUGAT dan/atau nama kerabat i.c Turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT I , serta keluarga PARA TERGUGAT i.c Turut Tergugat V, agar bertindak seolah-olah selaku pemilik atas asset-asset tersebut (Peggunaan nama PARA TERGUGAT hanya untuk memenuhi syarat formil administrasi)"

Bahwa antara PENGUGAT dan PARA TERGUGAT tidak pernah ada perjanjian pinjam nama atau Nominee Agreement baik dibawah tangan ataupun dihadapan notaris;

Bahwa selain itu terdapat pula larangan mengenai adanya Nominee Agreement di Indonesia, karena hal tersebut menyalahi peraturan perundang-undangan dimana PENGUGAT sebagai Warga Negara Asing bukan merupakan subjek Hak Milik Atas Tanah, sebagaimana diatur dalam dalam pasal 21 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut "UUPA"), dan berdasar pada asas nasionalisme yang menyatakan sebagai berikut:

"hanya Warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki – laki dengan wanita serta sesama warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan"

Bahwa dengan demikian dalil PENGUGAT yang menyatakan pinjam nama adalah tidak benar dan mengada-ngada dan sudah sepatutnya untuk DITOLAK.

9. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada poin 4 gugatan yang menyatakan :

"Bahwa pembayaran atas pembelian asset-asset usaha sebagaimana tersebut diatas, selain diserahkan secara langsung, PENGUGAT juga sering mengirimkan uang dengan kurs mata uang Dolar Amerika dan Dolar Austarila secara berkala melalui transfer ke rekening BCA milik TERGUGAT I, sebagaimana bukti mutasi rekening/rekening koran milik PENGUGAT." Bahwa bukti-bukti transfer tersebut tidak bisa dijadikan sebagai bukti kepemilikan yang sah atas asset-asset PT. Roseg Indo.

Bahwa transfer uang dalam bentuk mata uang Dolar Amerika dan Dolar Australia melalui rekening BCA TERGUGAT I tersebut bukan untuk

Halaman 32 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk

Disclaimer

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



pembayaran atas pembelian asset-asset usaha "Roseg Indo", melainkan pemberian cuma-cuma yang dilakukan PENGUGAT kepada TERUGAT I sebagai bentuk rasa sayang atas adanya hubungan private affair (hubungan asmara sesama jenis) antara PENGUGAT dengan TERUGAT I. Bahwa rasa sayang atas adanya hubungan private affair antara PENGUGAT dan TERUGAT I telah terjalin sejak TERUGAT berkenalan dengan PENGUGAT di Switzerland pada tahun 1997 dan pada saat itu PENGUGAT menyatakan secara langsung kepada TERUGAT I bahwa PENGUGAT menyukai TERUGAT I dan akhirnya terjalin private affair (hubungan asmara) sesama jenis. Bahwa private affair (hubungan asmara) sesama jenis tersebut berlangsung selama lebih kurang 20 (dua puluh tahun) dan berulang-ulang antara PENGUGAT dan TERUGAT I yang diketahui juga oleh beberapa orang. (Bukti T-10)

Selanjutnya PENGUGAT meyakinkan TERUGAT I bahwa PENGUGAT adalah orang kaya/konglomerat yang mempunyai perusahaan di lebih dari 20 negara di dunia. Oleh karena itu, PENGUGAT menyuruh TERUGAT I untuk kembali ke Indonesia, tidak usah tinggal di Switzerland karena PENGUGAT menyanggupi untuk memberikan bantuan finansial kepada TERUGAT I untuk membuka usaha di Indonesia hingga TERUGAT I menjadi orang sukses.

Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, akhirnya TERUGAT I kembali ke Indonesia dan kemudian PENGUGAT merealisasikan kesanggupannya dengan mulai mentransfer sejumlah uang kepada TERUGAT I untuk keperluan pribadi TERUGAT I.

10. Bahwa TERUGAT I menolak dalil PENGUGAT pada poin 5 dan 6 gugatan yang pada intinya menyatakan PENGUGAT pada bulan Oktober 2013 membeli sebidang tanah seluas 432 M² yang terletak di Jalan Gang Bhineka RT 1/RW2 Ciputat, dengan tanda Bukti kepemilikan SHM No. 2114 atas nama Soejatmo sebesar AUS \$ 155.000 (seratus lima puluh lima ribu dollar australia) yang ditransfer melalui rekening BCA TERUGAT I dengan Nomor Akun 0671566296.

Bahwa tidak pernah terjadi transaksi pembelian tanah yang dilakukan oleh PENGUGAT sebagaimana didalilkan dalam poin 5 gugatan PENGUGAT, melainkan transaksi tersebut dilakukan oleh TERUGAT I dan untuk kepentingan TERUGAT I.



Bahwa transfer uang sebesar AUS \$ 155.000 (seratus lima puluh lima ribu dollar Australia) bukanlah untuk pembelian sebidang tanah seluas 432 M² yang terletak di Jalan Gang Bhineka RT 1/RW2 Ciputat tetapi merupakan pemberian cuma-cuma atas dasar rasa sayang/ hubungan private affair (hubungan asmara) sesama jenis antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I.

11. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT pada poin 7 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

“... nama TERGUGAT I kembali dipinjam untuk memenuhi persyaratan administrasi guna membalik namakan sertifikat Hak Milik Nomor 2114 dari sebelumnya atas nama Soejatmo”

Bahwa PERLU DITEGASKAN KEMBALI antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I TIDAK PERNAH ADA PERJANJIAN PINJAM NAMA/NOMINEE AGREEMENT, sehingga sangat mengada- ngada apabila PENGGUGAT mendalilkan telah meminjam nama TERGUGAT I.

Bahwa PARA TERGUGAT juga menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT poin 7 paragraf ke-2 yang pada pokoknya menyatakan :

“TERBUKTI: PENGGUGAT YANG MEMBELI ASET TANAH SHM 2114 YANG KEMUDIAN DIBANGUN MENJADI USAHA KOS-KOSAN YANG DIKELOLA OLEH PARA TERGUGAT...”

Bahwa asset tanah dengan SHM No. 2114 yang saat ini tercantum atas nama TERGUGAT I adalah diperoleh TERGUGAT I dengan cara melakukan jual beli dengan pemilik sebelumnya yaitu atas nama Soejatmo dan jual beli tersebut telah dilakukan dengan transaksi yang sah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melalui prosedur yang benar di hadapan Notaris PPAT, dan sertifikat hak milik atas tanah tersebut juga telah dibalik nama secara sah atas nama TERGUGAT I.

Bahwa dengan demikian dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa SHM No. 2114 sebenarnya adalah milik PENGGUGAT SECARA NYATA TIDAK TERBUKTI, sehingga sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT.

12. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dali gugatan PENGGUGAT poin 8 paragraf 1 yang menyebutkan:

“Bahwa selanjutnya, setelah pembayaran atas aset tanah sesuai SHM Nomor 2114 selesai, PENGGUGAT mengirimkan uang untuk mendirikan bangunan 3 lantai dengan jumlah kamar sebanyak 27 kamar, untuk dibuatkan menjadi usaha kos-kosan Wisma Ciputat...”

Bahwa pengiriman uang tersebut bukanlah untuk mendirikan bangunan 3 lantai dengan jumlah kamar sebanyak 27 kamar (Wisma Ciputat) seperti yang didalilkan PENGGUGAT, melainkan pemberian rutin dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I KONPENSI sebagai bentuk rasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sayang atas terjalinnya hubungan private affair (hubungan asmara) sesama jenis antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I.

Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dali gugatan PENGGUGAT poin 8 paragraf 2 yang menyebutkan:

“TERBUKTI : BAHWA PENGGUGATLAH PEMILIK ASET USAHA YANG DIKELOLA PARA TERGUGAT, KARENA MULAI DARI PEMBELIAN TANAH DAN PEMBIAYAAN BANGUNANNYA, SEPENUHNYA UANG MILIK PENGGUGAT, SEHINGGA DAPAT DI PERTANYAKAN, DALAM KAITAN APA PARA TERGUGAT HARUS MEMBERIKAN LAPORAN SETIAP PERKEMBANGAN TAHAPAN PROSES DEMI PROSES PENGGUNAAN DANA MODAL UNTUK PEMBANGUNAN BANGUNAN USAHA AQUO? ...”

Bahwa laporan tersebut dibuat oleh PARA TERGUGAT bukan sebagai bukti kepemilikan atas asset PENGGUGAT, melainkan sebagai bukti bahwa PARA TERGUGAT telah memanfaatkan dengan baik uang pemberian dari PENGGUGAT atas adanya private affair (hubungan asmara) sesama jenis antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I.

13. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT pada poin 9 gugatan yang menyatakan :

“proses pembelian dan pembangunan atas aset-aset yang dibeli oleh PENGGUGAT sebagaimana diuraikan diatas, hampir terjadi sama secara berulang-ulang terhadap asset-asset lain dari “Roseg Indo”

Bahwa hal tersebut adalah TIDAK BENAR karena sebagaimana telah diuraikan diatas jawaban PARA TERGUGAT aquo, asset-asset tersebut dibeli dan dibangun oleh PARA TERGUGAT dengan menggunakan uang pribadi PARA TERGUGAT.

Bahwa selain itu tidak ada perjanjian apapun yang menjadi dasar hukum terkait atas kepemilikan aset-aset tersebut oleh PENGGUGAT, baik itu perjanjian pinjam nama/Nominee Agreement, perjanjian pemberian kuasa ataupun surat pernyataan yang dibuat oleh PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT. Sehingga sangatlah mengada-ngada apabila PENGGUGAT mendalilkan bahwa pembeli dan pemilik aset-aset tersebut adalah PENGGUGAT dengan cara meminjam nama PARA TERGUGAT.

14. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada poin 10 paragraf 1 yang menyatakan:

“Bahwa setelah bangunan untuk kontrakan dan kos-kosan selesai, selanjutnya PENGGUGAT menyuruh PARA TERGUGAT untuk menyewakan dan hasil penerimaan uang atas pembayaran sewa kos-kosan serta kontrakan selalu dilaporkan kepada PENGGUGAT (Vide Bukti P-11).”



Bahwa PARA TERGUGAT tidak pernah mendapatkan perintah atau suruhan dari PENGGUGAT untuk menyewakan kos-kosan dan kontrakan tersebut.

15. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada poin 10 paragraf 2 yang menyatakan:

“SEMAKIN TERBUKTI : BAHWA ASET USAHA YANG NAMA TERTULIS PADA SEPENUHYA HAK DAN MILIK PENGGUGAT BAHWA SELAIN MODAL PEMBELIAN TANAH DAN PEMBANGUNANYA, HASIL PEMASUKAN DARI PENYEWAAN ASET PUN SELALU DILAPORKAN PARA TERGUGAT KEPADA PENGGUGAT”

Bahwa sebagaimana telah di uraikan dalam poin 12 jawaban PARA TERGUGAT, laporan tersebut dibuat oleh PARA TERGUGAT bukan sebagai bukti kepemilikan asset PENGGUGAT, melainkan sebagai bukti bahwa PARA TERGUGAT telah memanfaatkan uang pemberian dari PENGGUGAT dengan baik atas adanya private affair (hubungan asmara) sesama jenis antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I.

16. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada poin 11 yang menyatakan:

“Bahwa lebih lanjut lagi, dalam pengelolaan asset milik PENGGUGAT, para tergugat selalu silih berganti memberikan laporan via email maupun lisan per telepon terkait bilamana ada minat dari pihak ketiga yang ingin membeli aset properti milik PENGGUGAT (Vide Bukti P-12)”

Bahwa sebagaimana telah di uraikan dalam poin 12 jawaban PARA TERGUGAT a quo, laporan tersebut disampaikan oleh PARA TERGUGAT bukan sebagai bukti kepemilikan asset PENGGUGAT, melainkan sebagai bukti bahwa PARA telah memanfaatkan uang pemberian dari PENGGUGAT dengan baik atas adanya private affair (hubungan asmara) sesama jenis antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I.

17. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dalil gugatan PENGGUGAT pada poin 12 yang menyatakan sebagai berikut :

“.... PARA TERGUGAT telah lancang mengalihkan tanpa seijin PENGGUGAT atas asset usaha milik Roseg Indo i.c. PENGGUGAT, (asset mana berupa uang deposito senilai US \$ 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu dolar Amerika), ...”

Sebagaimana telah diuraikan pada poin 6 jawaban bahwa deposito berjangka senilai USD 2.500.000 (dua ribu lima ratus dolar Amerika) atau senilai Rp 27.500.000.000,- (dua puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah) tersebut diberikan PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT pada tanggal 28 Agustus 2014 dengan rincian sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Deposito a.n. TERGUGAT I sebesar Rp 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) (vide Bukti T-6)
 - b. Deposito a.n. TERGUGAT II sebesar Rp 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) (vide Bukti T-7)
 - c. Deposito a.n. TERGUGAT III sebesar Rp 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) (vide Bukti T-8)
- merupakan pemberian dari PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT untuk menjalankan usaha pribadi PARA TERGUGAT atas dasar adanya private affair (hubungan asmara) sesama jenis antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.

Sedangkan yang diperuntukkan bagi "Roseg Indo", dari nilai Rp 27.500.000.000,- (dua puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah) tersebut, hanya sebesar Rp 4.000.000.000,- (empat milyar Rupiah).

Selain itu, atas dalil PENGGUGAT yang menyatakan sebagai berikut:

" selanjutnya PARA TERGUGAT yang diwakili oleh TERGUGAT meminta maaf dan minta tolong kepada PENGGUGAT agar uang yang telah mereka alihkan tanpa ijin PENGGUGAT tersebut dianggap sebagai hutang dengan nominal yang setara dengan Rp. 35.000. 000.000 (tiga puluh lima milyar rupiah), ..."

Bahwa dalil tersebut adalah tidak benar karena surat pengakuan utang senilai Rp.35.000.000.000 (tiga puluh lima milyar rupiah) yang dibuat tersebut bukan merupakan keinginan pribadi dari PARA TERGUGAT melainkan surat pengakuan tersebut dibuat atas dasar permintaan dan suruhan dari PENGGUGAT yang disertai ancaman yang akan membuka aib (hubungan asmara sesama jenis) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I kepada keluarga PARA TERGUGAT.

18. Bahwa selanjutnya, PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada poin 13 yang menyatakan sebagai berikut:
"PENGGUGAT kecewa dan marah besar, karena akibat tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT ini, selain telah mengalami kerugian yang sangat besar sekali, PENGGUGAT merasa kepercayaannya selama ini telah disalahgunakan PARA TERGUGAT, sehingga untuk mencegah terulang kembali perbuatan yang sama dikemudian hari, PENGGUGAT mendesak PARA TERGUGAT untuk segera berhenti mengelola aset usaha PENGGUGAT KONPENSI, dan memerintahkan PARA TERGUGAT untuk mengembalikan seluruh asset milik PENGGUGAT beserta dokumen kepemilikannya kepada PENGGUGAT "



Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut tidak jelas (kabur), tidak beralasan dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat dikarenakan :

- a. Bahwa PARA TERGUGAT mempertanyakan apa dasar hukum PENGGUGAT yang menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan tindakan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi PENGGUGAT??
- b. Bahwa dalil gugatan konpensasi PENGGUGAT KONPENSI pada poin 13 tersebut tidak sesuai dengan dasar gugatan PENGGUGAT. Bukankah gugatan PENGGUGAT mengenai "Gugatan Kepemilikan"? bukan tentang Perbuatan Melanggar Hukum.
- c. Bahwa PENGGUGAT tidak menjelaskan apa dasar hukum PENGGUGAT mendesak PARA TERGUGAT untuk segera berhenti mengelola asset usaha PENGGUGAT?
- d. Bahwa PENGGUGAT tidak menjelaskan asset usaha yang mana yang dimaksud oleh PENGGUGAT adalah milik PENGGUGAT? Apakah asset pribadi PENGGUGAT atau asset "Roseg Indo"?
- e. Bahwa apakah PENGGUGAT memiliki kewenangan untuk memerintahkan PARA TERGUGAT memindahkan seluruh asset milik PENGGUGAT beserta dokumen kepemilikannya kepada PENGGUGAT? Bahwa sebagai Direksi PT. Roseg Indo, PARA TERGUGAT berwenang melakukan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan bukan untuk kepentingan pribadi PENGGUGAT dan apa yang dilakukan PARA TERGUGAT sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas Pasal 92 yang berbunyi:
 - (1) Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.
 - (2) Direksi berwenang menjalankan pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan kebijakan yang dipandang tepat, dalam batas yang ditentukan dalam Undang-Undang ini dan/atau anggaran dasar.
 - (3) ...
 - (4) ...
 - (5) ...
 - (6) ...

Dengan demikian dalil PENGGUGAT a quo sangat tidak berlasan dan saling bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya, sehingga menyebabkan gugatan PENGGUGAT tidak jelas/ kabur.

19. Bahwa selanjutnya PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada poin 14, 15 dan 16 gugatan yang pada pokoknya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa PARA TERGUGAT menyerahkan bukti kepemilikan berupa sertifikat atas aset milik "Roseg Indo" dengan menitipkan kepada Notaris dan diterima selanjutnya secara langsung oleh kuasa hukum PENGGUGAT asli sertifikat tersebut dan menolak pula dalil PENGGUGAT yang menyatakan sebagai berikut :

"BUKTI SEMPURNA : ADANYA BUKTI PRASANGKA SERTA BUKTI PENGAKUAN DARI PARA TERGUGAT BAHWA ASET USAHA YANG DIKELOLA PARA TERGUGAT ADALAH SEPENUHNYA HAK DAN MILIK PENGGUGAT, SEHINGGA PARA TERGUGAT MAU MENYERAHKAN SECARA SUKARELA ASLI SERTIFIKAT ATAS ASET MILIK PENGGUGAT, WALAUPUN SAAT INI BARU SEBAGIAN YANG DISERAHKAN"

Bahwa dalil tersebut diatas sangat tidak benar karena menjelaskan seolah-olah PARA TERGUGAT dengan sukarela menyerahkan asli sertifikat kepemilikan hak atas tanah (vide Bukti T-2 s.d. T-5), padahal dibalik semua itu terdapat kronologis yang melatar belakangi mengapa sertifikat tersebut sampai ada di tangan PENGGUGAT dan kuasanya.

Bahwa PENGGUGAT telah mengesampingkan fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Bahwa Sdr. HARTONO AJI, sebagai Kuasa Hukum PARA TERGUGAT sebelumnya, telah meyakinkan PARA TERGUGAT agar menyerahkan asli dokumen tanah kepada PENGGUGAT dengan alasan hanya untuk disimpan dan dipegang saja oleh PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT pun menuruti arahan dari Sdr. HARTONO AJI tersebut tanpa memiliki prasangka buruk karena Sdr. HARTONO AJI sebagai Kuasa Hukum PARA TERGUGAT menjamin keamanannya.
- b. Bahwa PARA TERGUGAT dengan PENGGUGAT telah sepakat bahwa asli dokumen tanah tersebut dititipkan di Notaris Dr. Udin Narsudin, S.H., M.Hum. dengan syarat hanya PENGGUGAT saja yang boleh mengambil dokumen tanah tersebut dari Notaris Udin Narsudin, S.H., M.Hum. dan Notaris Dr. Udin Narsudin, S.H., M.Hum. sendiri yang akan menyerahkannya kepada PENGGUGAT apabila PENGGUGAT datang ke Indonesia.
- c. Bahwa asli dokumen tanah tersebut telah di serahkan oleh Sdr. HARTONO AJI dan diterima oleh Notaris Dr. Udin Narsudin, S.H., M.Hum.
- d. Bahwa PENGGUGAT telah melanggar kesepakatan sebelumnya dengan mengambil asli dokumen tanah tersebut melalui kuasa hukumnya yaitu Ferwando Togi P.M., SH tanpa sepengetahuan dari TERGUGAT I, sebagaimana pada berita acara serah terima dokumen akta-akta antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Dr. Udin Narsudin, SH., M. Hum. dan Ferwando Togi P.M., SH.
(Bukti T-11), dengan rincian sebagai berikut:

1. Dokumen Asset Kontrakan Ciputat (27 Pintu + 6 Pintu), 2 sertifikat, 1AJB
 - a) SHM No. 2114/Ciputat, AJB No. 23/2013 (30 Oktober 2013), PPH, SSB PBB tahun 2015, 2016 dan 2017.
 - b) SHM No. 02681/Ciputat, PBB tahun 2014, 2015, 2016, 2017
 - c) AJB No. 1104/Ciputat/2016/(30-12-2016)
 - d) AJB No. 1257/Ciputat/2009/(17-12-2009)
 - e) 1 budel surat pernyataan (tanggal 16 Nop 2009), dll dari kelurahan
 - f) PBB tahun 2016, 2017
 - g) SSB
 - h) 1Budel dari kelurahan (tanggal 21 Des 2016)
 - i) PBB tahun 20014
 - j) Blue Print
 - k) IPR, IMB, Pengesahan Rencana Tapak
 2. Dokumen Aset 24 Kontrakan, sertifikat Cinangka
 - a) SHM No. 01049/Kedung
 - b) PBB tahun 2013, 2014, 2015, 2017
 - c) Akta Pembatalan No. 27 (22 Juli 2013)
 - d) Akta Pengikatan Jual Beli No. 28 (22 Juli 2013)
 - e) SHGB No. 00327/Kedaung
 - f) PBB tahun 2009, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017
 3. Dokumen aset Ciputat
 - a) SHM No. 03115
 - b) SHM No. 03114
 - c) IMB, IPR, Pengesahan site plan, Site Plan, Blue Print
 - d) PPJB No. 01 (26 Feb 2005)
 - e) PPJB No. 02 (26 Feb 2005)
 - f) PBB tahun 2014, 2015, 2016, 2017
 - g) PBB tahun 2014, 2015, 2016, 2017
- e. Bahwa serah terima dokumen tanah tersebut telah dikondisikan oleh PENGUGAT bersama sama Sdr. HARTONO AJI dan Sdr. LULUK TJAHYONO (sepupu TERGUGAT I) sedemikian rupa seolah-olah penyerahan asli dokumen tanah tersebut dilakukan oleh PARA TERGUGAT secara sukarela.
- f. Bahwa setelah beberapa dari waktu penyerahan dokumen tanah tersebut, PARA TERGUGAT baru mengetahui dari Sdr. HARTONO AJI bahwa Sdr. HARTONO AJI dan Sdr. LULUK TJAHYONO, tanpa sepengetahuan PARA TERGUGAT, telah menjalin komunikasi dengan PENGUGAT sejak sebelum penyerahan asli dokumen tanah itu dilakukan.
- g. Bahwa Sdr. HARTONO AJI mengakui juga bahwa Sdr. HARTONO AJI dan Sdr. LULUK TJAHYONO dibayar sebesar USD 55.000,- (lima puluh lima ribu Dollar Amerika) oleh PENGUGAT untuk membujuk PARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT agar bersedia menyerahkan asli dokumen tanah yang dikuasai PARA TERGUGAT. (Bukti T-12)

Bahwa dengan demikian, tidak benar penyerahan asli dokumen tanah tersebut dilakukan secara sukarela, melainkan karena adanya upaya penipuan yang dilakukan oleh PENGGUGAT bersama Sdr. Hartono Aji.

Bahwa dengan demikian dalil PENGGUGAT yang menjadikan alasan bahwa penyerahan asli dokumen tanah yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT merupakan bukti bahwa PENGGUGAT adalah pemegang hak milik adalah TIDAK BENAR ADANYA DAN TIDAK BERALASAN HUKUM sehingga PARA TERGUGAT MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA KIRANYA DAPAT MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA.

20. Bahwa selanjutnya PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada poin 17 yang menyatakan bahwa :

"...barulah diketahui bahwa ternyata asli sertifikat yang diserahkan hanyalah sebagian asset saja yaitu hanya atas 4 (empat) aset milik PENGGUGAT..."
Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut sangat tidak beralasan dan tidak didasarkan pada bukti/fakta yang nyata sehingga dalil tersebut sangat spekulatif (menerka-nerka) dan layak untuk dikesampingkan.

21. Bahwa selanjutnya PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada poin 18 yang pada pokoknya menginginkan dilakukan balik nama atas sertifikat-sertifikat yang saat ini berada didalam kekuasaannya dan dalam gugatan PENGGUGAT menyatakan sebagai berikut :

"PENGGUGAT memohon untuk dinyatakan sebagai pemilik sah dan diberi ijin untuk merubah nama pemegang hak pada sertifikat dan pada data yuridis buku tanah di kantor Turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT I"
Bahwa hal yang dimohonkan PENGGUGAT dalam dalil diatas adalah mengada-ngada dan tidak sesuai dengan fakta hukum, karena PENGGUGAT tidak bisa membuktikan dalam gugatannya bahwa PARA TERGUGAT telah memperoleh hak atas tanah tersebut (vide Bukti T-2 s.d. T-5) secara melawan hukum.

Bahwa perlu Majelis Hakim yang Mulia ketahui juga, PENGGUGAT adalah seorang warga negara asing sehingga sudah sangat jelas kedudukannya sebagai Warga Negara Asing PENGGUGAT tidak bisa memiliki hak milik atas tanah di Indonesia.

Bahwa dalam ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA berbunyi sebagai berikut :
"Hanya Warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi ruang angkasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tidak membedakan antara laki – laki dengan wanita serta sesama warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan”

Bahwa merujuk pada Peraturan Perundang-Undangan tersebut diatas, maka permohonan PENGGUGAT yang memohon untuk disahkan sebagai PEMILIK HAK ATAS TANAH ADALAH BERTENTANGAN DENGAN HUKUM, SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA MAJELIS HAKIM MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT TERSEBUT.

22. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada poin 19 yang menyatakan bahwa :

“maka sejalan dengan itu, mohon majelis hakim yang memeriksa perkara aquo untuk berkenan menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas asset-asset tersebut dibawah ini selanjutnya memerintahkan kepada Turut TERGUGAT I, dan Turut TERGUGAT I berdasarkan kompetensi wilayah hukumnya masing-masing, untuk memberikan ijin kepada PENGGUGAT merubah nama pemegang hak pada sertifikat dan pada data yuridis buku tanah atas asset-asset milik PENGGUGAT yang saat ini nama kepemilikannya masih meminjam nama PARA TERGUGAT, Turut TERGUGAT I, Turut TERGUGAT I, dan Turut TERGUGAT V, untuk dialihkan ke atas nama lain yang nantinya akan PENGGUGAT serahkan secara tersendiri pada saat proses administrasi di kantor turut TERGUGAT I, dan Turut TERGUGAT I,....”

Bahwa PARA TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT tersebut dan mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak permohonan PENGGUGAT diatas, karena secara hukum PENGGUGAT tidak memiliki alas hak sebagai pemilik aset tersebut untuk merubah nama pemilik atas :

- a. SHGB No. 00327.
- b. SHM No. 01049.
- c. SHM No. 2114. (Vide Bukti T-2)
- d. SHM No. 02681. (Vide Bukti T-3)
- e. SHM No. 03114. (Vide Bukti T-4)
- f. SHM No. 03115. (Vide Bukti T-5)

Bahwa apa yang dimohonkan oleh PENGGUGAT juga TIDAK BERDASAR HUKUM karena status PENGGUGAT sebagai WARGA NEGARA ASING DILARANG UNTUK MEMILIKI HAK MILIK ATAS TANAH DI WILAYAH INDONESIA sebagaimana ketentuan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA.

Bahwa selain itu, dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa:

“asset-asset milik PENGGUGAT yang saat ini nama kepemilikannya masih meminjam nama PARA TERGUGAT, Turut TERGUGAT I, Turut TERGUGAT I, dan Turut Tergugat V, untuk dialihkan ke atas nama lain yang nantinya akan PENGGUGAT serahkan secara tersendiri pada saat proses administrasi di kantor turut TERGUGAT I, dan Turut TERGUGAT I”

Bahwa dalil tersebut adalah SANGAT TIDAK BENAR karena hal semacam itu semata-mata PENGGUGAT mengakui akan melakukan pinjam nama

Halaman 42 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas asset-asset tersebut, dan praktek perjanjian pinjam nama DILARANG DAN MELANGGAR HUKUM POSITIF INDONESIA.

Bahwa perjanjian pinjam nama/Nominee Agreement adalah termasuk perbuatan penyelundupan hukum, dan tidak sesuai dengan aturan dan ketentuan pasal 1320 Burgwriijk Wetbook (BW) yang menjelaskan terkait syarat sah perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Causa yang halal

Bahwa apa yang akan dilakukan oleh PENGUGAT yang akan mengalihkan asset ke atas nama orang atau dengan meminjam nama orang untuk proses administrasi adalah merupakan penyelundupan hukum, dan melanggar ketentuan undang undang, meskipun terdapat perjanjian, maka perjanjian tersebut batal demi hukum karena causa yang tidak diperbolehkan oleh Undang-undang, dan secara tidak langsung telah melanggar ketentuan pada pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan sebagai berikut :

“setiap jual beli, pertukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan hukum lain yang dimaksudkan untuk langsung maupun tidak langsung memindahkan hak milik pada warga negara asing, kepada seseorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau badan hukum, kecuali ditetapkan oleh pemerintah dalam pasal 21 ayat (2) UUPA adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara dengan ketentuan bahwa pihak yang telah diterima pemilik tidak dapat dituntut kembali”

Bahwa sebagaimana penjelasan diatas, GUGATAN PENGUGAT YANG MEMOHONKAN UNTUK DISAHKAN SEBAGAI PEMILIK HAK ATAS TANAH DAN AKAN MENGALIHKAN TANAH KEPADA ORANG LAIN YANG DITUNJUKNYA ADALAH SUATU PENYELUNDUPAN HUKUM DAN SANGAT BERTENTANGAN DENGAN ASAS NASIONALITAS YANG DIANUT DALAM UNDANG-UNDANG DI INDONESIA, OLEH KARENA ITU SUDAH SELAYAKNYA GUGATAN PENGUGAT TERSEBUT DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA.

23. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGUGAT pada poin 20 yang menyatakan sebagai berikut:
“Bahwa oleh karena PENGUGAT adalah pemilik sah atas asset-asset sebagaimana disebutkan pada poin 19 diatas, maka mohon agar PARA TERGUGAT untuk dihukum secara tunai dan sekaligus untuk menyerahkan

Halaman 43 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hasil uang sewa kontrakan dan kos-kosan yang hingga gugatan ini diajukan nilainya adalah sebesar Rp. 868.400.000 (delapanratus enam puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) yang terbagi dari pendapatan perbulan kosan dan kontrakan yaitu Rp. 72.400.000,- (tujuh puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) dikali 12 bulan, terhitung sejak pertama kali permasalahan hukum atas perkara aquo timbul hingga diajukannya gugatan a quo, dan nantinya nilai tersebut akan bertambah setiap bulannya hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap"

Bahwa tuntutan PENGGUGAT dengan meminta uang hasil sewa kos dan kontrakan sebagaimana didalilkan diatas adalah tidak mempunyai dasar hukum dan tidak dapat diterima secara rasional, karena sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa atas asset- asset yang disengketakan oleh PENGGUGAT telah nyata-nyata merupakan milik PARA TERGUGAT, justru PENGGUGAT-lah yang dengan tanpa dasar mengakuinya dan menguasai sertifikat-sertifikat tersebut secara melawan hukum.

Bahwa dengan demikian permintaan PENGGUGAT agar PARA TERGUGAT menyerahkan uang hasil sewa kos dan kontrakan adalah SALAH DAN TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM YANG JELAS, SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA MAJELIS HAKIM MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT.

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa dalam gugatan rekonsensi ini kedudukan TERGUGAT I KONPENSI menjadi PENGGUGAT I REKONPENSI, kedudukan TERGUGAT II KONPENSI menjadi PENGGUGAT II REKONPENSI, dan kedudukan TERGUGAT III KONPENSI menjadi PENGGUGAT III REKONPENSI;
2. Bahwa secara bersama-sama PENGGUGAT I REKONPENSI, PENGGUGAT II REKONPENSI, PENGGUGAT III REKONPENSI, secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT REKONPENSI;
3. Bahwa selanjutnya untuk PENGGUGAT KONPENSI dalam gugatan REKONPENSI ini berkedudukan sebagai TERGUGAT REKONPENSI;
4. Bahwa apa yang telah terurai dalam Kompensi sebagaimana telah diuraikan diatas, dianggap terulang kembali dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonsensi ini.]
5. Bahwa sebagaimana telah terurai dalam kompensi, telah terdapat private affair (hubungan asmara) sesama jenis antara PENGGUGAT I REKONPENSI dan TERGUGAT REKONPENSI, halmana sebagai akibat hubungan tersebut TERGUGAT REKONPENSI memberikan support kepada PENGGUGAT REKONPENSI baik itu secara moral maupun finansial. Bahwa sebagai bentuk kasih sayang yang terjalin antara PENGGUGAT REKONPENSI dan TERGUGAT REKONPENSI sejak tahun 1997, TERGUGAT REKONPENSI melakukan transfer kepada PENGGUGAT REKONPENSI

Halaman 44 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pemberian cuma-cuma atas adanya private affair (hubungan asmara) sesama jenis dari TERGUGAT REKONPENSI kepada PENGGUGAT I REKONPENSI dan sebagai bentuk pemenuhan janji TERGUGAT REKONPENSI bahwa pada saat di Switzerland TERGUGAT REKONPENSI menyanggupi untuk memberikan bantuan finansial kepada PENGGUGAT I REKONPENSI untuk membuka usaha di Indonesia hingga PENGGUGAT I REKONPENSI menjadi orang sukses.

6. Bahwa selanjutnya, berkat usaha kerja keras dan kemahiran PENGGUGAT I REKONPENSI dalam menjalankan bisnis, maka PENGGUGAT I REKONPENSI mempunyai banyak usaha dan memiliki beberapa asset berupa Sertifikat Hak Milik.
7. Bahwa ternyata setelah 20 tahun terjalannya private affair (hubungan asmara) sesama jenis antara PENGGUGAT I REKONPENSI dan TERGUGAT REKONPENSI, TERGUGAT REKONPENSI mulai menunjukkan gelagatnya yang ingin mengambil kembali segala bentuk pemberiannya yang telah diberikan kepada TERGUGAT REKONPENSI.
8. Bahwa tindakan TERGUGAT REKONPENSI sebagaimana disebutkan dalam poin 7 gugatan rekonpensi aquo dilakukan dengan cara menyuruh PENGGUGAT I REONPENSI membuat surat pengakuan utang senilai Rp. 35.000. 000.000 (tiga puluh lima milyar rupiah) di bawah ancaman TERGUGAT REKONPENSI yang akan membuka aib (hubungan pribadi sesama jenis) antara TERGUGAT REKONPENSI dengan PENGGUGAT I REKONPENSI kepada keluarga PARA PENGGUGAT REKONPENSI, meskipun PENGGUGAT I REKONPENSI tidak memiliki utang apapun kepada TERGUGAT REKONPENSI.
9. Bahwa tindak lanjut dari surat pengakuan utang tersebut, TERGUGAT REKONPENSI menginginkan asset-asset milik PENGGUGAT I REKONPENSI yang terdiri dari :
 - a. SHGB No. 00327.
 - b. SHM No. 01049.
 - c. SHM No. 2114. (Vide Bukti T-2)
 - d. SHM No. 02681. (Vide Bukti T-3)
 - e. SHM No. 03114. (Vide Bukti T-4)
 - f. SHM No. 03115. (Vide Bukti T-5)
10. Bahwa untuk mendapatkan aset-aset tersebut (vide Bukti T-2 s.d. T-5), TERGUGAT REKONPENSI melakukan upaya penguasaan asset-asset tersebut dengan kronologis sebagai berikut :

- a. Bahwa Sdr. HARTONO AJI, sebagai Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT REKONPENSI sebelumnya, meyakinkan PARA PENGGUGAT REKONPENSI agar menyerahkan dokumen asli tanah kepada TERGUGAT REKONPENSI dengan alasan hanya untuk disimpan dan dipegang saja oleh TERGUGAT REKONPENSI dan PARA PENGGUGAT

Halaman 45 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REKONPENSİ pun menuruti arahan dari Sdr. HARTONO AJI tersebut tanpa memiliki prasangka buruk karena Sdr. HARTONO AJI sebagai Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT REKONPENSİ menjamin keamanannya.

- b. Bahwa PARA PENGGUGAT REKONPENSİ dengan TERGUGAT REKONPENSİ telah sepakat bahwa asli dokumen tanah tersebut dititipkan di Notaris Dr. Udin Narsudin, S.H., M.Hum. dengan syarat hanya TERGUGAT REKONPENSİ saja yang boleh mengambil dokumen tanah tersebut dari Notaris Dr. Udin Narsudin, S.H., M.Hum. dan Notaris Dr. Udin Narsudin, S.H., M.Hum. sendiri yang akan menyerahkannya kepada TERGUGAT REKONPENSİ apabila datang ke Indonesia.
- c. Bahwa asli dokumen tanah tersebut telah di serahkan oleh Sdr. HARTONO AJI dan diterima oleh Notaris Dr. Udin Narsudin, S.H., M.Hum.
- d. Bahwa TERGUGAT REKONPENSİ telah melanggar kesepakatan sebelumnya dengan mengambil asli dokumen tanah tersebut melalui kuasa hukumnya yaitu Ferwando Togi P.M., SH tanpa sepengetahuan dari PENGGUGAT I REKONPENSİ, sebagaimana pada berita acara serah terima dokumen akta-akta antara Notaris Dr. Udin Narsudin, SH., M. Hum. dan Ferwando Togi P.M., SH. (vide Bukti T-11), dengan rincian sebagai berikut:
 1. Dokumen Asset Kontrakan Ciputan (27 Pintu + 6 Pintu), 2 sertifikat, 1AJB
 - a) SHM No. 2114/Ciputat, AJB No. 23/2013 (30 Oktober 2013), PPH, SSB PBB tahun 2015, 2016 dan 2017.
 - b) SHM 02681/Ciputat, PBB tahun 2014, 2015, 2016, 2017
 - c) AJB No. 1104/Ciputat/2016/(30-12-2016)
 - d) AJB No. 1257/Ciputat/2009/(17-12-2009)
 - e) 1 budel surat pernyataan (tanggal 16 Nop 2009), dll dari kelurahan
 - f) PBB tahun 2016, 2017
 - g) SSB
 - h) 1Budel dari kelurahan (tanggal 21 Des 2016)
 - i) PBB tahun 20014
 - j) Blue Print
 - k) IPR, IMB, Pengesahan Rencana Tapak
 2. Dokumen Asset 24 Kontrakan, sertifikat Cinangka
 - a) SHM No. 01049/Kedung
 - b) PBB tahun 2013, 2014, 2015, 2017
 - c) Akta Pembatalan No. 27 (tanggal 22 Juli 2013)
 - d) Akta Pengikatan Jual Beli No. 28 (tanggal 22 Juli 2013)
 - e) SHGB No. 00327/Kedaung
 - f) PBB tahun 2009, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017
 3. Dokumen asset Ciputat
 - a) SHM No. 03115

Halaman 46 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) SHM No. 03114,
- c) IMB, IPR, Pengesahan site plan, Site Plan, Blue Print
- d) PPJB No. 01 (tanggal 26 Feb 2005)
- e) PPJB No. 02 (tanggal 26 Feb 2005)
- f) PBB tahun 2014, 2015, 2016, 2017
- g) PBB tahun 2014, 2015, 2016, 2017

e. Bahwa serah terima dokumen tanah tersebut telah dikondisikan oleh TERGUGAT REKONPENSİ bersama sama Sdr. HARTONO AJI dan Sdr. LULUK TJAHYONO (sepupu TERGUGAT I) sedemikian rupa seolah-olah penyerahan dokumen asli tanah tersebut dilakukan oleh PARA PENGGUGAT REKONPENSİ secara sukarela.

f. Bahwa setelah beberapa minggu dari waktu penyerahan dokumen tanah tersebut, PARA PENGGUGAT REKONPENSİ baru mengetahui dari Sdr. HARTONO AJI bahwa Sdr. HARTONO AJI dan Sdr. LULUK TJAHYONO, tanpa sepengetahuan PARA PENGGUGAT REKONPENSİ, telah menjalin komunikasi dengan TERGUGAT REKONPENSİ sejak sebelum penyerahan asli dokumen tanah itu dilakukan.

g. Bahwa Sdr HARTONO AJI mengakui juga bahwa Sdr HARTONO AJI dan Sdr. LULUK TJAHYONO dibayar sebesar USD 55.000,- (lima puluh lima ribu Dollar Amerika) oleh TERGUGAT REKONPENSİ untuk membujuk PARA PENGGUGAT REKONPENSİ agar bersedia menyerahkan dokumen asli tanah yang dikuasai PARA PENGGUGAT REKONPENSİ. (vide Bukti T-12)

Bahwa sebagaimana uraian diatas, telah terjadi penyerahan dokumen dengan dasar tipu daya dari pihak TERGUGAT REKONPENSİ sehingga PARA PENGGUGAT REKONPENSİ menyerahkan dokumen kepemilikan tersebut.

11. Bahwa sebagaimana telah dinyatakan pula dalam gugatan TERGUGAT REKONPENSİ pada saat ini telah menguasai seluruh dokumen sebagaimana disebutkan dalam rincian poin 10 huruf e gugatan rekompensi aquo.

12. Bahwa sertifikat-sertifikat yang disebut dalam poin 10 huruf e gugatan rekompensi aquo, yang terdiri dari :

- SHGB Nomor 00327;
- SHM Nomor 01049;
- SHM Nomor 2114;
- SHM Nomor 02681;
- SHM Nomor 03114, dan
- SHM Nomor 03115.

secara sah adalah milik PENGGUGAT I REKONPENSİ, bukan merupakan milik TERGUGAT REKONPENSİ.



13. Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, maka sertifikat-sertifikat yang dikuasai oleh TERGUGAT REKONPENSI adalah bukan hak dan milik dari TERGUGAT REKONPENSI, sehingga dengan menguasai apa yang bukan menjadi hak nya adalah perbuatan melawan hukum.

14. Bahwa sebagaimana ditentukan dalam pasal 32 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

“(1) sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan

(2) dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan i’tikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain ang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegnag sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

15. Bahwa selain itu fungsi dari adanya bukti sertifikat adalah sebagai memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, dan dengan pemilikan sertifikat hak atas tanah, pemilik dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketertiban umum dan kesusilaan.

16. Bahwa TERGUGAT REKONPENSI dalam hal ini telah menguasai sertifikat tanpa hak apapun atas sertifikat milik PENGUGAT REKONPENSI I.

17. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI yaitu menguasai sertifikat tanpa hak, maka hal tersebut termasuk ke dalam perbuatan tanpa hak dan melawan hukum.

18. Bahwa perbuatan tersebut tidak dapat dibenarkan, dan perbuatan tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana telah diuraikan dalam pasal 1365 Burgerlijk Wetboek (“BW”) sebagai berikut:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”



19. Bahwa Perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan telah melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain, namun demikian suatu perbuatan yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ini tetap harus dapat dipertanggungjawabkan apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak.

Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) menurut Prof. Subekti, dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata, Jakarta:Intermasa, 1979, hlm.56. "Pasal 1365 KUH Perdata tidak membedakan kesalahan dalam bentuk kesengajaan (opzet-dolus) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati (culpa)".

Berdasarkan hal tersebut, apabila unsur kesalahan dalam suatu perbuatan dapat dibuktikan maka ia bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya tersebut, kerugian yang disebabkan perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil dan atau kerugian immaterial.

20. Bahwa perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI tersebut di atas mengakibatkan PARA PENGGUGAT REKONPENSI mengalami kerugian sebagai berikut :

- KERUGIAN MATERIIL :

Dikarenakan adanya gugatan TERGUGAT REKONPENSI ini maka PARA PENGGUGAT REKONPENSI harus menyelesaikan sengketa di pengadilan dengan menggunakan jasa Advokat masing-masing mengeluarkan biaya sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Sehingga total biaya yang dikeluarkan oleh PARA PENGGUGAT REKONPENSI adalah sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah)

- KERUGIAN IMMATERIIL :

Bahwa akibat adanya sengketa ini menyebabkan PARA PENGGUGAT REKONPENSI harus membuktikan fakta yang sebenarnya, serta membuka rahasia atau aib dari PARA PENGGUGAT REKONPENSI yang selama ini dijaga menjadi harus diungkapkan dan diketahui oleh orang lain, maka hal ini menimbulkan rasa malu yang luar biasa dan menimbulkan kerugian immateriil yang tidak ternilai harganya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dikarenakan dalam suatu gugatan bentuk kerugian harus jelas maka atas kerugian imateriil yang dialami oleh PARA PENGGUGAT REKONPENSİ, apabila dinilai dengan uang maka kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT REKONPENSİ adalah sebesar 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah).

Sehingga total kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT REKONPENSİ adalah kerugian materiil sebesar Rp. 6.000.000.000,- + kerugian immateriil sebesar Rp. 20.000.000.000,- = sebesar Rp. 26.000.000.000 ,- (dua puluh enam milyar rupiah).

21. Bahwa atas kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT REKONPENSİ sebagaimana dalam poin diatas, maka sudah selayaknya menjadi beban TERGUGAT REKONPENSİ sebagai akibat perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSİ.
22. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan ini nanti oleh TERGUGAT REKONPENSİ, maka PENGGUGAT REKONPENSİ mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar kiranya TERGUGAT REKONPENSİ dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT REKONPENSİ sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) perhari apabila TERGUGAT REKONPENSİ lalai melaksanakan isi putusan ini, sejak putusan dibacakan;
23. Bahwa, mengingat GUGATAN REKONPENSİ telah berdasarkan alat bukti yang sah secara hukum dan cukup beralasan, maka PENGGUGAT REKONPENSİ mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar putusan dalam perkara ini dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) sekalipun ada upaya hukum banding, verset dan kasasi maupun upaya hukum lainnya. Berdasarkan uraian fakta-fakta dan bukti-bukti hukum di atas, mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Depok untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi PARA TERGUGAT;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaart);

II. DALAM PROVISI

Menolak permohonan provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya;

III. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 50 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaart);
2. Menyatakan sah secara hukum jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I masing-masing atas tanah dan bangunan sebagai berikut :
 - a. "Kos Cinangka", SHGB No. 00327 dan SHM No. 01049 terletak di Jalan Ciputat-Parung, Gang Mesjid, Sawangan, Depok berdasarkan transaksi jual-beli pada tanggal 10 Mei 2012;
 - b. "Wisma Ciputat", SHM No. 2114 terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat adalah milik TERGUGAT I yang diperoleh melalui transaksi jual-beli pada tanggal 30 November 2013;
 - c. "Cesa Galo", SHM No. 02681, terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat berdasarkan transaksi jual-beli pada tanggal 27 juni 2005;
 - d. "Kos Cesa Allegra", SHM No. 03114 dan SHM No. 03115, terletak di jalan Gang Bhineka Ciputat berdasarkan transaksi jual-beli pada tanggal 26 Februari 2005;
3. Menyatakan sah secara hukum masing-masing atas tanah tanah dan bangunan sebagai berikut :
 - a. "Kos Cinangka", SHGB No. 00327 dan SHM No. 01049 terletak di Jalan Ciputat-Parung, Gang Mesjid, Sawangan, Depok berdasarkan transaksi jual-beli pada tanggal 10 Mei 2012;
 - b. "Wisma Ciputat", SHM No. 2114 terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat adalah milik TERGUGAT I yang diperoleh melalui transaksi jual-beli pada tanggal 30 November 2013;
 - c. "Cesa Galo", SHM No. 02681, terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat berdasarkan transaksi jual-beli pada tanggal 27 juni 2005;
 - d. "Kos Cesa Allegra", SHM No. 03114 dan SHM No. 03115, terletak di jalan Gang Bhineka Ciputat berdasarkan transaksi jual-beli pada tanggal 26 Februari 2005;

Adalah milik TERGUGAT I;
4. Menyatakan sah secara hukum atas kepemilikan Deposito atas nama masing-masing sejumlah sebagai berikut :
 - a. Deposito atas nama TERGUGAT I sebesar Rp 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah);
 - b. Deposito atas nama TERGUGAT II sebesar Rp 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah);
 - c. Deposito atas nama TERGUGAT III sebesar Rp 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah)

Halaman 51 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini;

DALAM REKONPENSİ:

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT I REKONPENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSİ telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
3. Menyatakan sah secara hukum jual beli yang dilakukan oleh PENGUGAT REKONPENSİ I masing-masing atas tanah dan bangunan sebagai berikut :
 - a. "Kos Cinangka", SHGB No. 00327 dan SHM No. 01049 terletak di Jalan Ciputat-Parung, Gang Mesjid, Sawangan, Depok berdasarkan transaksi jual-beli pada tanggal 10 Mei 2012;
 - b. "Wisma Ciputat", SHM No. 2114 terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat adalah milik TERGUGAT I yang diperoleh melalui transaksi jual-beli pada tanggal 30 November 2013;
 - c. "Cesa Galo", SHM No. 02681, terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat berdasarkan transaksi jual-beli pada tanggal 27 juni 2005;
 - d. "Kos Cesa Allegra", SHM No. 03114 dan SHM No. 03115, terletak di jalan Gang Bhineka Ciputat berdasarkan transaksi jual-beli pada tanggal 26 Februari 2005;
6. Menyatakan sah secara hukum masing-masing atas tanah tanah dan bangunan sebagai berikut :
 - a. "Kos Cinangka", SHGB No. 00327 dan SHM No. 01049 terletak di Jalan Ciputat-Parung, Gang Mesjid, Sawangan, Depok berdasarkan transaksi jual-beli pada tanggal 10 Mei 2012;
 - b. "Wisma Ciputat", SHM No. 2114 terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat adalah milik TERGUGAT I yang diperoleh melalui transaksi jual-beli pada tanggal 30 November 2013;
 - c. "Cesa Galo", SHM No. 02681, terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat berdasarkan transaksi jual-beli pada tanggal 27 juni 2005;
 - d. "Kos Cesa Allegra", SHM No. 03114 dan SHM No. 03115, terletak di jalan Gang Bhineka Ciputat berdasarkan transaksi jual-beli pada tanggal 26 Februari 2005;

Adalah milik PENGUGAT REKONPENSİ I;

4. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk mengembalikan Dokumen Asset Milik PENGUGAT I REKONPENSİ yang dikuasai oleh TERGUGAT REKONPENSİ, antara lain sebagai berikut :

Halaman 52 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dokumen Aset Kontrakan Ciputat (27 Pintu + 6 Pintu), 2 sertifikat, 1AJB
 - a) SHM No. 2114/Ciputat, AJB No. 23/2013 (30 Oktober 2013), PPH, SSB PBB tahun 2015, 2016 dan 2017.
 - b) SHM No. 02681/Ciputat, PBB tahun 2014, 2015, 2016, 2017
 - c) AJB No. 1104/Ciputat/2016/(30-12-2016)
 - d) AJB No. 1257/Ciputat/2009/(17-12-2009)
 - e) 1 budel surat pernyataan (tanggal 16 Nop 2009), dll dari kelurahan
 - f) PBB tahun 2016, 2017
 - g) SSB
 - h) 1Budel dari kelurahan (tanggal 21 Des 2016)
 - i) PBB tahun 20014
 - j) Blue Print
 - k) IPR, IMB, Pengesahan Rencana Tapak
- Dokumen Aset 24 Kontrakan, Sertifikat Cinangka
 - a) SHM No. 01049/Kedung
 - b) PBB tahun 2013, 2014, 2015, 2017
 - c) Akta Pembatalan No. 27 (22 Juli 2013)
 - d) Akta Pengikatan Jual Beli No. 28 (22 Juli 2013)
 - e) SHGB No. 00327/Kedaung
 - f) PBB tahun 2009, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017
- Dokumen aset Ciputat
 - a) SHM No. 03115
 - b) SHM No. 03114
 - c) IMB, IPR, Pengesahan site plan, Site Plan, Blue Print
 - d) PPJB No. 01 (26 Feb 2005)
 - e) PPJB No. 02 (26 Feb 2005)
 - f) PBB tahun 2014, 2015, 2016, 2017
 - g) PBB tahun 2014, 2015, 2016, 2017

5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar secara tunai dan sekaligus kepada PARA PENGGUGAT REKONPENSI atas kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT REKONPENSI dengan rincian sebagai berikut:

- KERUGIAN MATERIIL :

Dikarenakan adanya gugatan TERGUGAT REKONPENSI ini maka PARA PENGGUGAT REKONPENSI harus menyelesaikan sengketa di pengadilan dengan menggunakan jasa Advokat masing-masing mengeluarkan biaya sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Sehingga total biaya yang dikeluarkan oleh PARA PENGGUGAT REKONPENSI adalah sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah)

- KERUGIAN IMMATERIIL :

Bahwa akibat adanya sengketa ini menyebabkan PARA PENGGUGAT REKONPENSI harus membuktikan fakta yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebenarnya, serta membuka rahasia atau aib dari PARA PENGGUGAT REKONPENSİ yang selama ini dijaga menjadi harus diungkapkan dan diketahui oleh orang lain, maka hal ini menimbulkan rasa malu yang luar biasa dan menimbulkan kerugian immateriil yang tidak ternilai harganya, apabila dinilai dengan uang maka kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT REKONPENSİ adalah sebesar 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah).

Sehingga total kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT REKONPENSİ adalah kerugian materiil sebesar Rp. 6.000.000.000,- + kerugian immateriil sebesar Rp. 20.000.000.000,- = sebesar Rp. 26.000.000.000 ,- (dua puluh enam milyar rupiah).

6. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PARA PENGGUGAT REKONPENSİ sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) perhari setiap TERGUGAT REKONPENSİ lalai melaksanakan isi putusan ini, sejak putusan dibacakan;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) sekalipun ada upaya hukum banding, verset dan kasasi maupun upaya hukum lainnya;
8. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II tersebut diatas Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 22 Maret 2018 yang intinya tetap pada dalil gugatannya dan dalil-dalil Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya adalah patut oleh Majelis Hakim untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Kuasa Penggugat tersebut maka Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Dupliknya tertanggal 2 April 2018 yang intinya tetap pada dalil jawabannya dan dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya adalah patut oleh Majelis Hakim untuk ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terdapat Eksepsi yang mana salah satu dari Eksepsi tersebut menyangkut mengenai Kompetensi Absolut sehingga Majelis Hakim terlebih

Halaman 54 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 17 Mei 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi mengenai kewenangan mengadili (Kompetensi Absolut), dari Kuasa Tergugat I, II dan III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa serta mengadili perkara Nomor: 246/PDT.G/2017/PN Dpk;
3. Menolak Permohonan Pemohon Tergugat Intervensi ;
4. Menolak Permohonan Tergugat Intervensi untuk masuk sebagai pihak dalam perkara Nomor: 246/PDT.G/2017/PN Dpk
5. Memerintahkan kepada Para Pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
6. Menangguhkan biaya perkara sampai pada putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Kuasa Penggugat mengajukan bukti surat yaitu berupa :

n	TANDA BUKTI	NAMA DOKUMEN BUKTI
1 1.	Bukti P – 1	Foto hasil cetak berupa kartu nama yang dikirimkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat, dimana dalam Foto kartu nama tersebut Penggugat ditempatkan selaku Chairman pada usaha Roseg Indo.
1 1.	Bukti P – 2	Laporan tahunan dari Para Tergugat yang diberikan kepada Penggugat terkait kemajuan usaha Roseg Indo untuk Tahun 2016.
1 1.	Bukti P – 3	Laporan dari Para Tergugat kepada Penggugat terkait daftar aset milik Roseg Indo sampai dengan Tahun 2017.
	Bukti P - 4	Hasil cetak mutasi rekening / rekening koran milik Penggugat yang menunjukkan puluhan transaksi transfer tunai dana ke rekening Tergugat I untuk membangun usaha Roseg Indo di Indonesia.
	Bukti P - 5	Bukti surat berupa hasil cetak surat elektronik (email) yang berisikan percakapan Penggugat dengan Tergugat I terkait pembelian aset tanah dan bangunan di Jalan Gang Bhineka Rt1/Rw02, Ciputat senilai total AUS \$ 155.000, dengan SHM No, 2114 atas

Halaman 55 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



n	TANDA BUKTI	NAMA DOKUMEN BUKTI
		nama Soeijatmo (selanjutnya dikenal dengan “Wisma Ciputat”)
	Bukti P - 6	Bukti transfer senilai AUS 155.000 dari Penggugat kepada Tergugat I untuk membeli aset tanah dan bangunan di jalan Gang Bhineka Rt1/Rw02, Ciputat dengan SHM No, 2114 atas nama Soeijatmo (selanjutnya dikenal dengan “Wisma Ciputat”)
	Bukti P-7	Foto-foto progres pembangunan kos kosan Wisma Ciputat yang dikirimkan Para Tergugat kepada Penggugat.
	Bukti P-8	Hasil cetak bukti berupa surat elektronik (email) yang berisikan laporan dari Para Tergugat kepada Penggugat, terkait penerimaan uang sewa kos-kosan dan laporan terkait adanya pihak ketiga yang menaruh minat untuk membeli properti usaha Roseg Indo.
©	Bukti P – 9	Bukti surat berupa hasil cetak percakapan dalam surat elektronik (email) terkait pembukaan Deposito uang Penggugat senilai US\$ 2.500.000 (Dua Juta Lima ratus ribu dolar Amerika) pada beberapa Bank di Indonesia.
	Bukti P – 10	Bukti telah dibukanya sejumlah Deposito pada beberapa Bank Di Indonesia dengan menggunakan dana milik Penggugat senilai US\$ US\$ 2.500.000 (Dua Juta Lima ratus ribu dolar Amerika)
	Bukti P - 11	Bukti surat berupa hasil cetak surat elektronik (email) tertanggal 27 Februari 2017 dari Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat terkait pengakuan Tergugat I yang telah lancang mengalihkan tanpa ijin seluruh uang modal usaha dari hasil penyewaan aset



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

n	TANDA BUKTI	NAMA DOKUMEN BUKTI
		kos-kosan yang sudah terkumpul yaitu senilai US \$ 40.000 (Empatpuluh ribu dolar Amerika) dan uang deposito senilai US \$ US\$ 2.500.000 (Dua Juta Limaratus ribu dolar Amerika).
	Bukti P – 12	Surat pernyataan pada Bulan Maret 2017 yang dilegalisir Notaris yang dibuat Tergugat I dan dikirimkan ke Penggugat sebagai bentuk pengakuan dan pernyataan dari Tergugat I, bahwa Tergugat I mengakui uang deposito yang telah diambilnya tanpa ijin menjadi hutang Tergugat I kepada Penggugat, dan berjanji akan membayarkan bunganya setiap bulan kepada Penggugat sampai pengembalian seluruhnya dalam jangka waktu 2 tahun.
	Bukti P – 13	Bukti surat berupa surat undangan tertanggal 2 Oktober 2017 dari Kuasa Penggugat yang dikirimkan kepada Para Tergugat agar permasalahan pertanggungjawaban uang hasil usaha Rosegindo serta pengambilan uang deposito Penggugat tanpa ijin dapat diselesaikan secara baik-baik, namun tidak direspon oleh Para Tergugat.
	Bukti P - 14	Bukti surat berupa surat teguran (somasi) dari Kuasa Penggugat kepada Para Tergugat untuk mempertanggungjawabkan uang hasil usaha Rosegindo serta pengambilan uang Deposito milik Penggugat tanpa ijin, namun tidak direspon oleh Para Tergugat
	Bukti P – 15	Bukti surat berupa gambar foto Para Tergugat yang diwakili oleh Tergugat II bersama Kuasa Hukum yang mereka tunjuk ketika menyerahkan secara langsung atas asli dokumen Sertifikat



n	TANDA BUKTI	NAMA DOKUMEN BUKTI
		atas tanah dan bangunan aset usaha RosegIndo yang mereka serahkan ke Kantor Notaris Udin Narsudin untuk selanjutnya diberikan kepada Penggugat. (penyerahan secara sukarela sebagai bukti pengakuan sempurna dari Para Penggugat bahwa seluruh aset tersebut mutlak hak Penggugat)
	Bukti P – 16	Bukti surat berupa surat tanda terima dokumen dari Kantor Notaris Udin Narsudin, perihal penyerahan dokumen secara langsung oleh Para Tergugat yang diwakili oleh Tergugat II beserta Kuasa Mereka, atas surat tanah bagian aset usaha Roseg Indo untuk selanjutnya diberikan kepada Penggugat. (penyerahan secara sukarela sebagai bukti pengakuan sempurna dari Para Penggugat bahwa seluruh aset tersebut mutlak hak Penggugat)
	Bukti P – 17	Bukti surat berupa surat tanda terima dokumen dari Kantor Notaris Udin Narsudin atas dokumen surat aset Roseg Indo yang telah diserahkan Para Tergugat untuk diberikan kepada Penggugat.
	Bukti P – 18	Bukti surat berupa Surat Tanda Terima Laporan Polisi pada Kepolisian Republik Indonesia Daerah Metro Jaya dalam laporan dugaan Tindak Pidana Penipuan Dan Penggelapan serta Tindak Pidana Pencucian Uang terkait uang Deposito milik Penggugat senilai US \$ 2.500.000 (Duajuta limaratus ribu dolar Amerika) yang diduga dilakukan oleh Para Tergugat, dan saat ini sudah masuk proses penyidikan, dan dalam waktu dekat akan ditetapkan tersangkanya.
	Bukti P – 19	Bukti surat berupa hasil cetak percakapan



n	TANDA BUKTI	NAMA DOKUMEN BUKTI
		dalam group whatsapp keluarga Tergugat I yang pada inti pokoknya bahwa Tergugat I juga telah mengakui bahwa ada investor bernama Anton Meyer (Penggugat) sebagai pemilik modal dari usaha yang dia kelola.
	Bukti P – 20	Bukti surat berupa hasil cetak percakapan Whatsapp antara Tergugat I dengan Kuasa Penggugat yang pada inti pokoknya berisi bahwa Tergugat I memberikan penawaran agar dibagi dua kepada Penggugat atas nilai penjualan seluruh aset tanah dan bangunan bagian usaha RosegIndo namun kasus hukum yang telah Penggugat jalankan harus dihentikan.
	Bukti P – 21	Bukti surat berupa surat elektronik dari Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat, karena Penggugat tidak mau mengikuti penawaran damai yang diajukan Tergugat I sehingga Tergugat I mengancam akan merusak reputasi baik Penggugat kepada seluruh relasi bisnisnya apabila Penggugat tidak mau menghentikan semua proses hukum yang sedang berjalan.
	Bukti P – 22	Bukti surat berupa surat elektronik dari Para Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat, yang pada inti pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat akan merubah nama pemilikan seluruh aset keatas nama RosegIndo sesuai instruksi Penggugat, namun pada prakteknya instruksi tersebut tidak diindahkan, karena nama-nama pemegang disengaja masih atas nama perorangan dari Para Tergugat.
	Bukti P – 23	Bukti surat berupa surat tanah atas beberapa aset usaha Roseg Indo yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

n	TANDA BUKTI	NAMA DOKUMEN BUKTI
		telah diserahkan langsung oleh Para Tergugat.
1 1.	Bukti P – 23 A	Bukti surat berupa surat tanah atas beberapa aset usaha Roseg Indo yang telah diserahkan langsung oleh Para Tergugat kepada Penggugat, yaitu berupa SHM No. 01049 atas nama Eman Kadarisman Suwandi (Turut Tergugat V)
	Bukti P – 23 B	Bukti surat berupa surat tanah atas beberapa aset usaha Roseg Indo yang telah diserahkan langsung oleh Para Tergugat kepada Penggugat, yaitu berupa HGB No.00327, atas nama Hendry Satria Wijaya (Tergugat I)
	Bukti P – 23 C	Bukti surat berupa surat tanah atas beberapa aset usaha Roseg Indo yang telah diserahkan langsung oleh Para Tergugat kepada Penggugat, yaitu berupa SHM No.2114 atas nama Hendry Satria Wijaya (Tergugat I)
	Bukti P – 23 D`	Bukti surat berupa surat tanah atas beberapa aset usaha Roseg Indo yang telah diserahkan langsung oleh Para Tergugat kepada Penggugat, yaitu berupa SHM No.02681, atas nama Hendry Satria Wijaya (Tergugat I)
	Bukti P - 23 E	Bukti surat berupa surat tanah atas beberapa aset usaha Roseg Indo yang telah diserahkan langsung oleh Para Tergugat yaitu berupa SHM No. 03114 atas nama Muhamad Deny (Turut Tergugat III)
	Bukti P – 23 F	Bukti surat berupa surat tanah atas beberapa aset usaha Roseg Indo yang telah diserahkan langsung oleh Para Tergugat yaitu berupa SHM No.03115 atas nama Sohib (Turut Tergugat IV)

Halaman 60 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



n	TANDA BUKTI	NAMA DOKUMEN BUKTI
	Bukti P – 24	Bukti surat berupa buku besar laporan pertanggungjawaban menyeluruh atas aset Roseg Indo beserta laporan pemasukan dan pengeluarannya sepanjang Tahun 2016, yang diserahkan Para Tergugat kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa atas bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan sudah sesuai dengan aslinya,;

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

1. Saksi DENIS ARIFianto

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sedangkan Tergugat I ;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat sejak tahun 1999 sebagai seorang teman ;
- Bahwa Saksi mengetahui penggugat adalah seorang pebisnis dibeberapa negara termasuk di Indonesia ;
- Bahwa saksi mengetahui penggugat memiliki bisnis properti usaha kost-kostan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Pengugat mulai melakukan usaha properti di Indonesia ;
- Bahwa saksi pernah ditelephone oleh Penggugat yang menanyakan keberadaan Tergugat I, karena Penggugat kehilangan kontak dengan Tergugat I, Penggugat bercerita mengenai investasi yang telah dijalankan oleh Tergugat I mengalami masalah, lalu saya berusaha menghubungi Tergugat I yang mengatakan sedang menghindari dari Penggugat sehubungan dengan masalah bisnis lalu saya berusaha melakukan mediasi antara Penggugat dengan Tergugat I lalu bertemu di daerah Cisauk Tangerang ;
- Bahwa menurut saksi Penggugat pernah datang ke Indonesia untuk bertemu dengan Tergugat II dan Tergugat III pada tahun 2017 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pengugat pernah meminta Tergugat agar mengirimkan berkas mengenai bisnis di Indonesia sejak Tahun 2017 dalam bentuk buku Laporan ;
- Bahwa Tergugat pernah menyerahkan beberapa sertifikat kostsan melalui bantuan Pak Hartono ;
- Bahwa saksi hanya mengetahui hubungan Penggugat dengan Tergugat hanya sebatas teman bisnis ;
- Bahwa saksi mengetahui dana yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat I untuk keperluan bisnis sebesar dua juta lima ratus ribu dolar ;
- Bahwa dana tersebut adalah milik Penggugat dalam bentuk deposito yang digunakan untuk usaha di Indonesia yang dikelola oleh Tergugat I ;
- Bahwa awalnya Penggugat dan Tergugat I bertemu di swiss lalu berlanjut ke hubungan bisnis properti di Indonesia ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada perjanjian tertulis antara Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahui ada email dari Tergugat I yang berisi permintaan maaf kepada Penggugat sehubungan dengan penggunaan dana deposito;
- Bahwa saksi mengetahui dana deposito yang dipergunakan oleh Tergugat I untuk proyek apartemen akan tetapi perusahaan mengalami pailit ;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa sertifikat kostsan dan tanah telah diserahkan Tergugat I kepada Penggugat melalui Pak Hartono yang kemudian dititipkan ke Notaris.

2. Saksi LULUK CAHYONO

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi pernah membantu Tergugat I dalam menyelesaikan masalah PT. Alumas ;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat mengelola uang milik Penggugat ;
- Bahwa saksi pernah diangkat oleh Tergugat I sebagai Direktur dan pernah melakukan audit terhadap PT. Alumas dimana ada hutang piutang yang awalnya empat belas miliar rupiah lalu setelah saksi audit hanya sebesar sembilan miliar rupiah ;
- Bahwa besarnya nilai investasi dari deposito dua juta lima ratus juta dolar yang dipergunakan Tergugat I sebesar tiga puluh lima miliar rupiah dan untuk investasi ke PT. AJM ;

Halaman 62 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mempelajari dokumen yang ada di PT. AJM dan menemukan adanya aliran dana dari Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I pernah meminta tambahan dana investasi ke Penggugat sebesar seratus miliar rupiah tetapi tidak diketahui disetujui atau tidak oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi memperoleh data aliran dana Penggugat dari Tergugat I ;
- Bahwa saksi selama ditunjuk sebagai Direktur bertugas untuk merapikan administrasi dan keuangan serta hutang piutang di perusahaan ;
- Bahwa PT. AJM bergerak dibidang properti mendirikan Apartemen sebanyak 1500 unit dengan dana sebesar empat ratus miliar rupiah ;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat merupakan salah satu investor dalam PT. AJM ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana Tergugat I memperoleh dana dari Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui jika saat ini PT. AJM telah dinyatakan pailit dan prooyek yang ditangani tidak berjalan dengan baik ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Penggugat yang mengutarakan keinginannya agar dana yang telah dipergunakan Tergugat I dapat dikembalikan ;
- Bahwa saksi mengetahui selain proyek apartemen PT. AJM Pengugat juga melakukan investasi berupa kostsan dan ruko ;
- Bahwa saksi tidak melihat atau mengetahui secara langsung seluruh dokumen dan berkas hanya pernah diperlihatkan oleh Tergugat I sebagai Komisaris ;
- Bahwa saksi hanya mengetahui hubungan antara Penggugat dengan Tergugat sebagai businessman dan teman biasa ;
- Bahwa saksi mengetahui berdasarkan data yang diberikan Tergugat III sebagai direktur keuangan ada nama rekening Tergugat I ;
- Bahwa saksi mengetahui adanya PT. Roseg Indo dari cerita Tergugat I dan pernah melihat ada data yang berhubungan dengan PT. Roseg Indo.

3. Saksi SUHERMAN

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi mengenal Pengugat pada tahun 2002 ;

Halaman 63 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat melakukan investasi di bidang properti kostsan dan ruko yang dikelola oleh Tergugat I ;
- Bahwa saksi pernah mendapatkan bantuan dana dari Pengugat untuk usaha bengkel motor, kostsan dan Warnet ;
- Bahwa untuk usaha bengkel motor dan warnet tidak dapat berjalan dengan baik sehingga Penggugat minta agar dikembalikan ;
- Bahwa hingga saat ini usaha yang masih berjalan adalah kost-kostsan ;
- Bahwa setiap bulan saksi mengirimkan laporan keuangan atas usaha yang dijalankan ;
- Bahwa saksi sebelum menerima dana investasi dari Pengugat mengajukan proposal terlebih dahulu ;
- Bahwa tidak ada perjanjian secara tertulis untuk modal investasi antara saksi dengan penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui seluruh properti dan usaha yang ada di Indonesia dipegang oleh Tergugat I ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jumlah dana yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I.

Menimbang, bahwa atas bukti-bukti surat tersebut diatas, Kuasa Tergugat akan menanggapi sebagaimana dalam surat kesimpulan yang diajukan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Kuasa Tergugat dalam persidangan telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut ;

Kode Bukti	Jenis Bukti	Ket. Bukti	Uraian Bukti
Bukti T-1.1.	AKTA Pendirian PT. Roseg Indo No. 10 6 Februari Tahun 2014.	Copy dari Salinan/ Turunan	Membuktikan secara sah dan meyakinkan bahwa: - PENGGUGAT mengetahui bahwa yang dimaksud " bendera Roseg Indo " adalah PT. Roseg Indo.
Bukti T-1.2.	Keputusan MENKUMHAM RI No. AHU-03461.AH.01.01. Tahun 2014 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan PT Roseg Indo, tgl. 14 Februari 2014.	Copy dari Salinan/ Turunan	- PENGGUGAT mengetahui bahwa PENGGUGAT sebagai salahseorang Pemegang Saham sekaligus Komisaris Utama PT. Roseg Indo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kode Bukti	Jenis Bukti	Ket. Bukti	Uraian Bukti
Bukti T-2	SHM No. 02681/2006 Ciputat, Kab. Tangerang (Cesa Galo), a.n. HENDRI SATRIA WIJAYA.	Copy dari copy	Terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa TERGUGAT I adalah pemilik Hak Milik atas Tanah dan Bangunan Cesa Galo sebagaimana SHM No. 02681/2006 Ciputat, Kab. Tangerang.
Bukti T-3.1.	Deposito berjangka BCA No. AH 556948 tgl. 09-10-2014 a.n. TERGUGAT I Rp 500.000.000,- .	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT I.
Bukti T-3.2.	Deposito berjangka BCA No. AH 556947 tgl. 09-10-2014 a.n. TERGUGAT I Rp 500.000.000,- .	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT I.
Bukti T-3.3.	Deposito berjangka BCA No. AH 556949 tgl. 09-10-2014 a.n. TERGUGAT I Rp 500.000.000,- .	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT I.
Bukti T-3.4.	Deposito berjangka BCA No. AH 556950 tgl. 09-10-2014 a.n. TERGUGAT I Rp 500.000.000,- .	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT I.
Bukti T-3.5.	Deposito BRI No. DC 5730830 tgl. 15-10-2014 a.n. TERGUGAT I Rp 500.000.000,- .	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT I.
Bukti T-3.6.	Deposito BRI No. DC 5730831 tgl. 15-10-2014 a.n. TERGUGAT I Rp 500.000.000,- .	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT I.
Bukti T-3.7.	Deposito BRI No. DC 5730829 tgl. 15-10-2014 a.n. TERGUGAT I Rp 500.000.000,- .	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT I.
Bukti T-3.8.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 055114 tgl. 10-10-2014 a.n. TERGUGAT I	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT I.

Halaman 65 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kode Bukti	Jenis Bukti	Ket. Bukti	Uraian Bukti
	Rp 500.000.000,-.		
Bukti T-3.9.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 055113 tgl. 10-10-2014 a.n. TERGUGAT I Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT I.
Bukti T-3.10.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 053189 tgl. 29-08-2014 a.n. TERGUGAT I Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT I.
Bukti T-3.11.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 053175 tgl. 29-08-2014 a.n. TERGUGAT I Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT I.
Bukti T-3.12.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 053176 tgl. 29-08-2014 a.n. TERGUGAT I Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT I.
Bukti T-3.13.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 053174 tgl. 29-08-2014 a.n. TERGUGAT I Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT I.
Bukti T-3.14.	Deposito BRI No. DC 5730508 tgl. 02-09-2014 a.n. TERGUGAT I Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT I.
Bukti T-3.15.	Deposito BRI No. DC 5730507 tgl. 02-09-2014 a.n. TERGUGAT I Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT I.
Bukti T-3.16.	Deposito BRI No. DC 5730510 tgl. 02-09-2014 a.n. TERGUGAT I Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT I.

Halaman 66 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kode Bukti	Jenis Bukti	Ket. Bukti	Uraian Bukti
Bukti T-3.17.	Deposito BRI No. DC 5730509 tgl. 02-09-2014 a.n. TERGUGAT I Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT I.
Bukti T-4.1.	Deposito berjangka BCA No. AH 595990 tgl. 03-09-2014 a.n. TERGUGAT II Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT II.
Bukti T-4.2.	Deposito berjangka BCA No. AH 595988 tgl. 03-09-2014 a.n. TERGUGAT II Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT II.
Bukti T-4.3.	Deposito berjangka BCA No. AH 595985 tgl. 03-09-2014 a.n. TERGUGAT II Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT II.
Bukti T-4.4.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 055111 tgl. 10-10-2014 a.n. TERGUGAT II Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT II.
Bukti T-4.5.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 055112 tgl. 10-10-2014 a.n. TERGUGAT II Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT II.
Bukti T-4.6.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 053188 tgl. 29-08-2014 a.n. TERGUGAT II Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT II.
Bukti T-4.7.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 053186 tgl. 29-08-2014 a.n. TERGUGAT II Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT II.
Bukti T-4.8.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA	Copy dari	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik

Halaman 67 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kode Bukti	Jenis Bukti	Ket. Bukti	Uraian Bukti
	053187 tgl. 29-08-2014 a.n. TERGUGAT II Rp 500.000.000,-.	Print Out	TERGUGAT II.
Bukti T-4.9.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 053185 tgl. 29-08-2014 a.n. TERGUGAT II Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT II.
Bukti T-5.1.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 055116 Tgl. 10-10-2014 a.n. TERGUGAT III Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT III.
Bukti T-5.2.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 055117 Tgl. 10-10-2014 a.n. TERGUGAT III Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT III.
Bukti T-5.3.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 055118 Tgl. 10-10-2014 a.n. TERGUGAT III Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT III.
Bukti T-5.4.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 055115 Tgl. 10-10-2014 a.n. TERGUGAT III Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT III.
Bukti T-5.5.	Deposito Bank BRI No. DC 5730513 Tgl. 02-09-2014 a.n. TERGUGAT III Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT III.
Bukti T-5.6.	Deposito Bank BRI No. DC 5730511 Tgl. 02-09-2014 a.n. TERGUGAT III Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT III.
Bukti T-5.7.	Deposito Bank BRI No. DC 5730514 Tgl. 02-09-2014	Copy dari Print	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT III.

Halaman 68 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kode Bukti	Jenis Bukti	Ket. Bukti	Uraian Bukti
	a.n. TERGUGAT III Rp 500.000.000,-.	Out	
Bukti T-5.8.	Deposito Bank BRI No. DC 5730515 Tgl. 02-09-2014 a.n. TERGUGAT III Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT III.
Bukti T-5.9.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 053184 Tgl. 29-08-2014 a.n. TERGUGAT III Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT III.
Bukti T-5.10.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 053182 Tgl. 29-08-2014 a.n. TERGUGAT III Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT III.
Bukti T-5.11.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 053181 Tgl. 29-08-2014 a.n. TERGUGAT III Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT III.
Bukti T-5.12.	Bilyet Deposito Bank Capital No. DA 053183 Tgl. 29-08-2014 a.n. TERGUGAT III Rp 500.000.000,-.	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa Dana dalam Deposito tersebut adalah milik TERGUGAT III.
Bukti T-6	Berita Acara Serah Terima dokumen akta-akta antara Notaris Dr. Udin Narsudin, SH., M. Hum. dan Ferwando Togi P.M., SH. , Tanggal 19 Oktober 2017.	Copy dari copy	Membuktikan bahwa PENGUGAT telah melanggar kesepakatan dengan PARA TERGUGAT dengan cara mengambil asli asli dokumen-dokumen kepemilikan tanah a.n. TERGUGAT I dari Notaris Dr. Udin Narsudin, SH., M. Hum.melalui kuasanya, yaitu Ferwando Togi P.M., SH.
Bukti T-7	Bukti foto chating antara TERGUGAT II dengan Sdr. HARTONO AJI tanggal 24 dan 25 November 2017.	Copy dari Print Out	<ul style="list-style-type: none">- Membuktikan bahwa HARTONO AJI secara tegas mengakui telah menerima Uang USD 55.000,- dari PENGUGAT;- Membuktikan bahwa ada peran HARTONO AJI dalam proses penguasaan secara melawan hukum asli dokumen kepemilikan tanah a.n.

Halaman 69 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kode Bukti	Jenis Bukti	Ket. Bukti	Uraian Bukti
			TERGUGAT I oleh PENGGUGAT; - Membuktikan bahwa PENGGUGAT memberikan uang sebesar USD 55.000,- kepada HARTONO AJI sebagai imbalan atas jasanya membantu PENGGUGAT menguasai asli dokumen kepemilikan tanah a.n. TERGUGAT I secara melawan hukum.
Bukti T-8.1.	Surat Elektronik (Email) dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, tgl. 25 Agustus 2015, 10:38:43 AM GMT+7, perihal: "Bls: RE: ^_KITAS^_"	Copy dari Print Out	- Membuktikan bahwa berdasarkan keterangan Bali Mode Admin (agen jasa pengelolaan Visa), visa PENGGUGAT KONPENSI diganti menjadi "Komisaris PT Roseg Indo". - Dengan demikian, TERBUKTI DAN TAK TERBANTAHKAN LAGI, dalil PENGGUGAT KONPENSI dalam Repliknya pada angka III Dalam Kompensi huruf B.1. halaman 6 dan 7 yang menyatakan bahwa PENGGUGAT KONPENSI tidak pernah mengetahui bahwa Roseg Indo itu berbadan hukum "PT" adalah BOHONG BESAR.
Bukti T-8.2.	Surat Elektronik (Email) dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, tgl. 17 Maret 2017, 5:59:08 PM GMT+7, perihal: "Bls: Fwd: ^_Attorney^_Letter^_"	Copy dari Print Out	- Membuktikan bahwa Adanya surat kuasa yang harus ditandatangani PENGGUGAT KONPENSI untuk memberikan kuasa kepada TERGUGAT I untuk membatalkan kantor cabang di Bali dan untuk memperpanjang IUT (Izin Perusahaan) dari PT Roseg. - Dengan demikian, TERBUKTI DAN TAK TERBANTAHKAN LAGI, dalil PENGGUGAT KONPENSI dalam Repliknya pada angka III Dalam Kompensi huruf B.1. halaman 6 dan 7 yang menyatakan bahwa PENGGUGAT KONPENSI tidak pernah mengetahui bahwa Roseg Indo itu berbadan hukum "PT" adalah BOHONG BESAR.
Bukti T-9.1.	Surat Elektronik (Email) dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, tgl. 7 Juli 2012, 5:22:15 PM GMT+7, perihal: "Re: hope you laike it dear"		- Bukti T-9.1 tersebut membuktikan adanya private affair (hubungan asmara sesama jenis) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I. - Membuktikan juga bahwa PENGGUGAT selalu memanggil TERGUGAT I satu dengan panggilan "sayang".

Halaman 70 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kode Bukti	Jenis Bukti	Ket. Bukti	Uraian Bukti
Bukti T-9.2.	Surat Elektronik (Email) dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I, tgl. 30 Juli 2014, 12:02:33 PM GMT+7, perihal: "Kapan kamu akan kirim video lagi?"	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa PENGUGAT meminta TERGUGAT I untuk mengirim video sex TERGUGAT I. Terbukti bahwa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I memiliki private affair (hubungan asmara sesama jenis).
Bukti T-9.3.	Surat Elektronik (Email) dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT, tgl. 30 Juli 2014, 8:10:36 PM GMT+7, perihal: "Bls : Kapan kamu akan kirim video lagi?"	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa permintaan PENGUGAT, sebagaimana Bukti T-9.2., tidak bisa dipenuhi oleh TERGUGAT I.
Bukti T-9.4.	Surat Elektronik (Email) dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I, tgl. 10 Agustus 2014, 5:52 PM GMT+7, Perihal : "Video	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa PENGUGAT mengakui bahwa PENGUGAT menyukai video sex TERGUGAT I yang dikirim oleh TERGUGAT I melalui Surat Elektronik (Email) tersebut. Terbukti bahwa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I memiliki private affair (hubungan asmara sesama jenis).
Bukti T-9.5.	Surat Elektronik (Email) dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT, tgl. 10 Agustus 2014, 5:54:29 PM GMT+7, Perihal : "Bls: RE: video"	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa panggilan "sayang" diberikan juga oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT dan PENGUGAT sendiri tidak membantahnya.
Bukti T-9.6.	Surat Elektronik (Email) dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I, tgl. 9 Oktober 2014, 1:03:05 AM GMT+7, Perihal : "Video"	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa PENGUGAT mengakui bahwa PENGUGAT menyukai video sex TERGUGAT I yang dikirim oleh TERGUGAT I melalui Surat Elektronik (Email) tersebut. Terbukti bahwa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I memiliki private affair (hubungan asmara sesama jenis).

Halaman 71 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kode Bukti	Jenis Bukti	Ket. Bukti	Uraian Bukti
Bukti T-10.1.	Surat Elektronik (Email) dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I, tgl. 8 Mei 2015, 12:37:36 AM GMT+7, Perihal : "Re: Bls: Re: Hendri mengirimi Anda file Video!"	Copy dari Print Out	PENGUGAT meminta kepada TERGUGAT I perihal video sex yang diperankan oleh seorang anak laki-laki berambut hitam
Bukti T-10.2.	Surat Elektronik (Email) dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I, tgl. 5 Juni 2015, 6:10:06 PM GMT+7, Perihal : "Re: Hendri mengirimi Anda file Video!"	Copy dari Print Out	PENGUGAT menanyakan tempat dan usia anak laki-laki yang ada dalam video sex yang dikirim oleh TERGUGAT I.
Bukti T-10.3.	Surat Elektronik (Email) dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I, tgl. 8 Oktober 2015, 6:52:24 PM GMT+7, Perihal : "Re: ^ vid ^ ^ 4 ^ "	Copy dari Print Out	PENGUGAT menyukai video sex yang dikirim oleh TERGUGAT I dan berjanji untuk bertemu di Bali serta membuat video sex bersama-sama.
Bukti T-10.4.	urat Elektronik (Email) dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I, tgl. 9 Oktober 2015, 05:43:09 PM GMT+7, Perihal : "Re: Bls: Re: Vid 4"	Copy dari Print Out	PENGUGAT memberi pujian dan meminta foto anak laki-laki yang berperan dalam video-video sex yang dikirim TERGUGAT I.
Bukti T-11.1.	Surat Elektronik (Email) dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I, tgl. 3 Mei 2016, 7:12:53 PM GMT+7, Perihal : "Re: ^ _ video ^ _ ^ part ^ _ ^ 2 ^ "	Copy dari Print Out	Membuktikan bahwa PENGUGAT mengakui bahwa PENGUGAT menyukai video sex TERGUGAT I yang dikirim oleh TERGUGAT I melalui Surat Elektronik (Email) tersebut namun PENGUGAT menyesalkan tidak ada ejakulasi dalam video sex tersebut.
Bukti T-11.2	Surat Elektronik (Email) dari	Copy dari	PENGUGAT kecewa atas video sex yang dikirim oleh TERGUGAT I melalui

Halaman 72 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kode Bukti	Jenis Bukti	Ket. Bukti	Uraian Bukti
	PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, tgl. 4 Juni 2016, 12:43:08 PM GMT+7, Perihal : "Re: Trs: ^_video^_^part^_ 2^_re^send^_ "	Print Out	Surat Elektronik (Email) tersebut
Bukti T-11.3.	Surat Elektronik (Email) dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, tgl. 6 Juni 2016, 10:34:22 AM GMT+7, Perihal: " ^_video^_ 4 4 "	Copy dari Print Out	Bukti T-11.3., T-11.4. dan T-11.5. membuktikan bahwa TERGUGAT I telah mengirimkan video sex kepada PENGGUGAT.
Bukti T-11.4.	Surat Elektronik (Email) dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, tgl. 6 Juni 2016, 10:38:32 AM GMT+7, Perihal: " ^_video^_ 4 3 "	Copy dari Print Out	Bukti T-11.3., T-11.4. dan T-11.5. membuktikan bahwa TERGUGAT I telah mengirimkan video sex kepada PENGGUGAT.
Bukti T-11.5.	Surat Elektronik (Email) dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, tgl. 6 Juni 2016, 10:40:19 AM GMT+7, Perihal: " ^_video^_ 4 2 "	Copy dari Print Out	Bukti T-11.3., T-11.4. dan T-11.5. membuktikan bahwa TERGUGAT I telah mengirimkan video sex kepada PENGGUGAT.

Setelah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya ternyata bukti yang disampaikan oleh Tergugat sudah sesuai dengan aslinya serta sudah diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dalam persidangan mengajukan saksi;

1. Saksi Nuril Anwar

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I ;
- Bahwa saksi pernah bekerja dengan Tergugat I sebagai penagih kontrakan dan mengurus berkas Tergugat I ;
- Bahwa saksi pernah bekerja di perusahaan milik Tergugat I sejak tahun 2013 hingga tahun 2017 ;

Halaman 73 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui ada hubungan asmara antara Penggugat dengan Tergugat I ketika pada awalnya diminta untuk memperbaiki jaringan Internet laptop Tergugat I saksi melihat ada aplikasi skype yang masih terkoneksi dimana Penggugat dalam keadaan tanpa busana ;
- Bahwa selain dari aplikasi Skype saksi juga mengetahui bahwa dalam percakapan email Penggugat dan Tergugat sering menggunakan kata-kata I Love You dan I Miss You ;
- Bahwa saksi pernah diceritakan dan diperlihatkan Tergugat I bukti transfer sejumlah uang dari Penggugat setelah melakukan percakapan Skype yang diakhiri dengan kalimat I will send You money ;
- Bahwa uang yang ditransfer oleh Penggugat kepada Tergugat akan dipergunakan untuk mengembangkan bisnis dan usaha properti di Indonesia ;
- Bahwa saksi pernah melihat dan mengetahui adanya dana sebesar dua puluh tujuh miliar dalam bentuk dolar ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Tergugat I pernah mengirimkan laporan keuangan kepada Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui selain dengan Tergugat I Penggugat juga memiliki hubungan asmara dengan Sandi yang tinggal di Bali, saksi ketahui karena Tergugat I pernah minta tolong kepada saksi agar melakukan transfer sejumlah satu miliar rupiah ke rekening Sandi ;
- Bahwa ada properti dan tanah yang pernah dibeli oleh Tergugat I dengan menggunakan nama Tergugat I sendiri ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat dan Tergugat I pernah melakukan hubungan badan ;
- Bahwa Tergugat I pernah bercerita mengenal Penggugat ketika kuliah di Swiss lalu diajarkan berbisnis serta membuka usaha ;
- Bahwa saksi pernah diminta bantuan oleh Tergugat I di tahun 2018 untuk membantu membereskan berkas PT. AJM dalam perkara kepailitan ;
- Bahwa selama saksi membantu Tergugat I dalam membereskan berkas PT. AJM saksi tidak digaji atau dibayar oleh Tergugat I saksi melakukannya semata-mata hanya karena ingin membantu Tergugat I ;

2. Saksi Yakup Hermansyah

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat ;

Halaman 74 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah bekerja dengan Tergugat I sejak tahun 2016 sebagai asisten pribadi, mengurus mobil serta jadwal Tergugat I ;
- Bahwa saksi berhenti bekerja sebagai asisten Tergugat I pada tahun 2016 dengan alasan ingin mengembangkan karier ;
- Bahwa Tergugat I pernah bercerita memiliki hubungan asmara dengan Penggugat selain itu saksi juga mengetahui dari aplikasi skype yang dilakukan antara Tergugat I dengan Penggugat dan sering mendengar percakapan ditelephone Tergugat I mengatakan I Love You atau I Miss U ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Penggugat bersama dengan Tergugat I di Singapura dan di dalam kamar hotel melihat Penggugat dan Tergugat I melakukan hubungan badan ;
- Bahwa selain di singapura saksi pernah bertemu dengan Penggugat bersama dengan Tergugat I di sebuah restoran di bandara soekarno hatta ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui isi pembicaraan antara Pengugat dengan Tergugat I dikarenakan menggunakan bahasa inggris sedangkan saksi tidak memahami bahasa inggris dengan baik ;
- Bahwa ketika bertemu dengan Penggugat, Tergugat I mengenalkan saksi hanya sebagai asisten pribadi ;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat memberikan sejumlah dana untuk investasi properti di Indonesia yang dikelola oleh Tergugat I ;
- Bahwa saksi pernah mencari tanah atas permintaan Tergugat I yang kemudian dibangun kontrakan dan kostsan oleh Tergugat I
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I membuat laporan keuangan atas usaha properti yang dikirimkan kepada Penggugat setiap beberapa bulan sekali ;
- Bahwa saksi mengetahui laporan tersebut dikirimkan melalui email ;
- Bahwa saksi mengetahui PT. Roseg Indo bergerak di bidang usaha properti dan kost-kostsan yang mana tanah dan pembeliannya menggunakan nama Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui ada dokumen berupa pembayaran dan gaji yang didalamnya tercantum nama Tergugat I.

3. Saksi Ahli Dr. Ghansham Anand, SH.,M.Kn (Dosen Fakultas Hukum Univ. Airlangga).

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat ;

Halaman 75 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja sebagai Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
- Bahwa saksi menjelaskan pengertian perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengingatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih ;
- Bahwa saksi menjelaskan sah atau tidaknya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1332 dan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diantara Sepakat, Cakap, Obyek dan Kausa yang halal ;
- Bahwa saksi menjelaskan yang dimaksud dengan Kausa yang halal adalah sesuai atau harus memenuhi Pasal 1320 HUHPerdata ;
- Bahwa saksi menjelaskan perjanjian dapat dilakukan secara tertulis atau secara lisan terkait dengan suatu investasi dengan perjanjian haruslah memenuhi persyaratan dalam Pasal 1320 KUHPerdata ;
- Bahwa saksi menjelaskan Perjanjian yang dibuat dengan kausa yang tidak halal bertentangan dengan Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdata yaitu suatu perjanjian tanpa sebab atau yang dibuat karena sesuatu sebab yang palsu, dan suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang maka perjanjian tersebut dapat dikatakan batal ;
- Bahwa Saksi menjelaskan Pengalihan hak antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia harus sesuai dengan Pasal 612 KUHPerdata untuk Objek Bergerak sedangkan Pasal 613 KUHPerdata untuk ojek tidak bergerak ;
- Bahwa saksi menjelaskan untuk kepemilikan tanah dan bangunan Warga Negara Asing tidak dapat menguasai tanah dan bangunan di Indonesia dapat batal demi hukum dikarenakan Warga Negara Asing bukan Subjek hukum atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 Ayat (1) UUPA ;
- Bahwa saksi menjelaskan jika objek dibeli atas nama warga negara asing atau bila warga negara asing meminjam nama warga negara Indonesia maka bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 21 dan Pasal 26 dalam UUPA;
- Bahwa Saksi menjelaskan bagaimana hal tersebut telah terjadi maka atas objek tersebut dianggap dimiliki atau dikuasai oleh warga negara Indonesia ;
- Bahwa Saksi menjelaskan warga negara asing tidak boleh memiliki tanah di Indonesia karena sesuai dengan Pasal 21 dan Pasal 26 UUPA subjeknya harus warga negara Indonesia ;

Halaman 76 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menjelaskan warga negara asing dapat meletakkan saham dalam suatu Perseroan di Indonesia karena PT bukan merupakan Hak Milik;
- Bahwa saksi menjelaskan warga negara asing tidak dapat mendirikan CV karena bukan merupakan suatu badan hukum.

Menimbang, bahwa atas bukti-bukti surat tersebut diatas, Kuasa Penggugat akan menanggapi sebagaimana dalam surat kesimpulan yang diajukan ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam persidangan telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 25 Juli 2018 yang dibacakan dalam persidangan tanggal 25 Juli 2017 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya dan Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III juga dalam persidangan telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 25 Juli 2018 yang dibacakan dalam persidangan tanggal 25 Juli 2018 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya yang selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dalam persidangan ini dan menganggapnya cukup;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi KOMPETENSI ABSOLUT

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara ini karena gugatan Penggugat mengenai sertifikat kepemilikan atas tanah ataupun bangunan yang mana sertifikat-sertifikat a quo tercantum atas nama Para Tergugat, dan Penggugat mendalilkan bahwa seharusnya kepemilikan atas sertifikat-sertifikat sebagaimana disebutkan dalam gugatan adalah merupakan miliknya, maka sebagaimana diatur dalam Pasal 47 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha

Halaman 77 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara jo. Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 47 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.”

jo. Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”

Bahwa dalam hal ini, Sertifikat Hak atas Tanah yang berhak mengeluarkan adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan jabatan Tata Usaha Negara, sehingga apabila terjadi sengketa terhadap sertifikat-sertifikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), secara yuridis formil yang berhak dan berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, karena hal tersebut merupakan kewenangan/ kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara, berdasarkan uraian-uraian sebagaimana dijelaskan diatas, maka kewenangan/kompetensi untuk menyelesaikan dan memutus sengketa kepemilikan yang menyangkut Sertifikat Hak Atas Tanah, secara absolut ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), sehingga selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 246/Pdt.G/2017/PN.Dpk di Pengadilan Negeri Depok menolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena mengenai eksepsi mengenai mengadili kewenangan dalam mengadili dan memutus perkara a quo tersebut telah diputus dengan Putusan Sela pada tanggal 17 Mei 2018 yang dalam putusannya menyatakan “Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta menyatakan Pengadilan Negeri Depok berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo“;

Halaman 78 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai kewenangan mengadili telah di putus dalam Putusan Sela maka seluruh pertimbangan dalam Putusan Sela tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis akan langsung mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selebihnya yaitu :

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Error In Persona

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Error In Persona karena Penggugat dalam gugatannya tidak konsisten dalam mengkualifikasikan subyek hukum dalam hal ini Para Tergugat apakah sebagai orang pribadi atau sebagai pengelola "Roseg Indo"? dan Penggugat juga tidak menjelaskan secara detail apa yang dimaksud "Roseg Indo"?? Apakah sebagai subjek orang/pribadi atau sebagai subjek badan hukum??, yang mana Para Tergugat adalah pengurus PT. Roseg Indo berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Rosbeg Indo No. 10 tanggal 06 Februari 2014 dengan posisi sebagai berikut : Tergugat I berkedudukan Direktur Utama PT. Roseg Indo., Tergugat II berkedudukan sebagai Direktur PT. Roseg Indo dan Tergugat III berkedudukan sebagai Direktur PT. Roseg Indo. apabila yang dimaksud Penggugat bahwa "Roseg Indo" tersebut adalah badan hukum (rechtsperson/legal person) Perseroan Terbatas (PT), maka gugatan Penggugat yang berhubungan dengan Perseroan seharusnya ditujukan kepada PT. Roseg Indo bukan kepada Para Tergugat pribadi karena suatu perseroan yang berbadan hukum, memiliki kuasa mutlak atau persona standi in iudicio (full authorized), sehingga perseroan memiliki hak, kewajiban dan kewenangan yang sama untuk bertindak secara hukum sebagai subyek hukum sehingga Penggugat harus pula mengkualifikasikan Para Tergugat sebagai Direksi (pengurus) PT. Roseg Indo, oleh karena gugatan Penggugat mengandung cacat hukum (error in persona), sehingga selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 246/Pdt.G/2017/PN.Dpk di Pengadilan Negeri Depok menolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan Penggugat mengenai Error In Persona yang mana pada dasarnya dalam suatu gugatan yang disebut Penggugat adalah pihak yang memulai membuat perkara dengan mengajukan gugatan karena merasa hak keperdataannya dilanggar oleh pihak lain,

Halaman 79 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga kepada siapa – siapa atau pihak mana yang dirasa telah melanggar hak keperdataan Penggugat, maka kewenangan Penggugatlah yang menentukan orang atau siapa - siapa yang akan digugatnya;

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

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

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (obscure Libel)

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan bahwa Gugatan Penggugat kabur (obscure Libel) karena fundamentum petendi yang berarti dasar gugatan (grondslag de lis) dalam gugatan Penggugat tidak diuraikan secara lengkap dan jelas, yang mana dalam surat gugatan tersebut yang menjadi dasar gugatan adalah “Gugatan Kepemilikan”, sehingga seharusnya dalam uraian gugatan dalam posisinya menjelaskan mengenai apa yang dimaksud dengan gugatan kepemilikan, namun faktanya dalam uraian gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara detail apa yang menjadi dasar hukum gugatan kepemilikan tersebut, selain itu Penggugat juga tidak secara cermat menguraikan mengenai perbuatan hukum apa yang lakukan oleh Para Tergugat yang menjadi dasar gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pasal 8 (3) RV yang menjelaskan mengenai surat gugatan harus memuat dan/atau disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu demi kepentingan beracara (process doelmatigheid), sedangkan dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak memuat secara jelas mengenai apa yang seharusnya tercantum dalam gugatan yaitu dasar hukum (rechtelijke grond) yang memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan objek gugatan dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat berkaitan dengan objek gugatan, yang mana yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah kepemilikan asset Penggugat yang diatas namakan Para Tergugat sebagaimana dijelaskan dalam dalil gugatan yang pada pokoknya menyatakan : bahwa “Penggugat meminjam nama Para Tergugat dan/atau nama kerabat i.c Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, serta keluarga Para Tergugat i.c Turut Tergugat V, agar bertindak seolah-olah

Halaman 80 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku pemilik atas aset-aset tersebut (Peggunaan nama Para Tergugat hanya untuk memenuhi syarat formil administrasi)”

Menimbang, bahwa dengan adanya dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah meminjam nama Para Tergugat adalah tidak benar dan mengada-ada, karena Para Tergugat tidak pernah meminjamkan nama untuk mengubah stastus kepemilikan sertifikat hak atas tanah kepada Penggugat, sebagaimana aturan yang terdapat dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”) mengenai larangan atas kepemilikan tanah hak milik bagi orang asing yang diatur dalam pasal 21 UUPA, yang sesuai dengan asas nasionalisme yang menyatakan sebagai berikut :

“Hanya Warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan”;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat juga terdapat ketidak-konsistenan dan saling bertolakbelakang dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, hal mana dalam gugatannya Penggugat mendasarkan gugatannya tentang gugatan kepemilikan namun disisi lain dalam posisinya Penggugat menyatakan Perbuatan Melawan Hukum, adapun ketidak-konsistenan dan dalil Penggugat yang bertolak belakang adalah sebagai berikut :

“.... Menjadi Fakta Notoir Bahwa Seluruh Uang Modal Usaha Itu Sepenuhnya Hak Dan Milik Penggugat, Sehingga Setiap Bentuk Konversi Aset Yang Dibeli Pun Mutlak Menjadi Hak Dan Milik Penggugat.”

“Bahwa Aset Usaha Yang Nama Tertulis Pada Dokumenna, Meminjam Nama Para Tergugat Adalah Sepenuhnya Hak Dan Milik Penggugat...”

“Adanya Bukti Dan Prasangka Serta Bukti Pengakuan Dari Para Tergugat Bahwa Aset Usaha Yang Dikelola Para Tergugat Adalah Sepenuhnya Hak Dan Milik Penggugat...”

namun, dalam dalil lain Penggugat menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, yaitu:

“bahwa atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat terkait pengalihan deposito tanpa ijin, Penggugat menempuh langkah hukum tersendiri diluar dari gugatan aquo yaitu dengan membuat laporan secara pidana”.

Halaman 81 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk

Disclaimer

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



“Penggugat kecewa dan marah besar, karena akibat tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat ini...”

Sehingga sangat jelas bahwa dalil gugatan Penggugat saling bertentangan dan tidak konsisten dalam menyusun gugatannya, sehingga gugatan a quo merupakan gugatan yang tidak mempunyai landasan hukum yang jelas, sehingga selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 246/Pdt.G/2017/PN.Dpk di Pengadilan Negeri Depok menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan mencermati gugatan Penggugat, eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan alasan gugatan Kabur (obscure Libel), tanggapan dari Penggugat atas eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta bukti-bukti surat yang berkaitan dengan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dalam persidangan yang mana Penggugat mengajukan bukti surat yang berhubungan dengan mengenai Akta Perjanjian No.03 tanggal 28 Mei 2015 dan ikata Perjanjian yang mana atas dasar tersebut Penggugat memdalilkan bahwa asset-aset yang dimiliki oleh Para Tergugat tersebut merupakan milik Penggugat sehingga Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan mengenai kepemilikan atas asset yang dimiliki oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III akan tetapi dalam gugatan Penggugat juga menguraikan tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menguasai atas asset yang dikalim milik Penggugat tersebut merupakan perbuatan Melawan Hukum sehingga dalam gugatan Penggugat tersebut pada pokoknya terdapat dua permasalahan yaitu mengenai kepemilikan atas asset yang dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menguasai asset tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum dengan mencampur aduknya gugatan Penggugat mengenai kepemilikan atas asset yang dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membuat gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, dengan demikian terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengenai gugatan Penggugat Kabur (obscure Libel) beralasan hukum dan dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan tergugat III mengenai gugatan Penggugat Kabur (obscure Libel) berlasan hukum dan dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selebihnya;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan permohonan **Provisi** dikarenakan adanya kekhawatiran Para Tergugat akan melakukan tindakan-tindakan yang akan mempersulit jalannya perkara dan melakukan tindakan-tindakan yang dapat berakibat timbulnya kerugian lebih lanjut bagi Penggugat, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk mengeluarkan Putusan Provisi sebagai berikut :

1. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dan/atau Para Kuasanya atau Pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun agar sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum mengikat (inkracht van gewisjde) agar Para Tergugat untuk status quo atau untuk tidak melakukan tindakan apapun baik tindakan hukum berupa penagihan uang kontrakan, kos-kosan, sewa vila atau uang-uang lainnya, tindakan pengalihan nama, atas dokumen-dokumen aset-aset, atau tindakan pendaftaran pengalihan atau cessie atas semua atau setiap perjanjian hutang piutang maupun setiap harta benda bahagian dari modal aset milik Penggugat, baik yang bergerak atau yang tidak bergerak, dan/atau menjaminkan sebagai jaminan hutang piutang terhadap pihak lain atas aset-aset sebagai berikut:

- **1 (satu) bidang tanah dan bangunan 2 lantai dengan 24 (duapuluh empat) kamar berdiri diatasnya, yang setempat dikenal umum dengan “Kos Cinangka”, yang terdiri atas 2 (dua) surat yaitu HGB Nomor 00327 seluas 305 m², dan SHM Nomor 01049 seluas 388 m², yang terletak di jalan Ciputat-Parung, Gang masjid, Sawangan, Depok, dan juga menjadi tempat tinggal Tergugat II dan Tergugat III;**
- **1 (satu) bidang tanah seluas 432 m² dan bangunan 3 lantai dengan 30 unit kamar berdiri diatasnya, dengan SHM Nomor 2114, yang setempat dikenal umum dengan “Wisma Ciputat” terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat)**

Halaman 83 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bidang tanah seluas 165 m² dan bangunan dengan 6 unit rumah kontrakan berdiri diatasnya, yang setempat dikenal umum dengan kontrakan “Cesa Galo”, dengan surat SHM Nomor 02681, terletak di Jalan Gang Bhineka, Ciputat, dan juga menjadi tempat domisili Tergugat I (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat);
- 1 (satu) bidang tanah seluas 148m² dan bangunan dengan 20 unit kamar kosnya yang terdiri dari 2 (dua) surat yakni SHM 03114 (luas 108m²) dan SHM 03115 (luas 40m²), yang setempat dikenal umum dengan rumah “kos Cesa Allegra”, terletak di Jalan Gang Bhineka Ciputat (Belakang Bank BCA Kantor Cabang Ciputat);

Menimbang bahwa karena eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan alasan gugatan Penggugat Kabur (obscure Libel) sudah dinyatakan dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan permohonan **Provisi** yang diajukan oleh Penggugat tersebut, maka dengan terhadap permohonan **Provisi** Penggugat tersebut tidak bersalah dan harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVEMSI

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

Menimbang bahwa karena eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan alasan gugatan Penggugat Kabur (obscure Libel) sudah dinyatakan dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan apa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat tersebut, maka dengan demikian gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM REKONVENSI

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

Menimbang bahwa karena eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/Penggugat Rekonvensi dengan alasan gugatan Penggugat Kabur (obscure Libel) sudah dinyatakan dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut, maka dengan demikian gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut juga tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), maka sudah selayaknya pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang dan ketentuan Hukum lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan alasan gugatan Penggugat Kabur (obscure Libel);
- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk selain dan selebihnya;

DALAM PROVISI

- Menolak Permohonan Provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

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

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 3.136.000,- (tiga juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian putusan ini dibuat dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari SENIN, tanggal 3 September 2018 oleh kami OKI BASUKI RACHMAT, SH.,MH.,MM sebagai Hakim Ketua, YUANNE MARIETTA RM,SH.,MH dan DARMO WIBOWO MOHAMMAD, SH.,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : KAMIS, tanggal 6 September 2018, oleh Hakim Ketua tersebut,

Halaman 85 dari 86 Putusan Nomor 246/Pdt.G /2017/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dengan dibantu oleh GALIH PANDU SURYABRATA, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Tergugat II Tergugat III, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat V;

HAKIM ANGGOTA

T.T.D.

YUANNE MARIETTA RM, SH.,MH

T.T.D.

DARMO WIBOWO MOHAMMAD, SH.,MH

HAKIM KETUA

T.T.D.

OKI BASUKI RACHMAT, SH.,MH.,MM

PANITERA PENGGANTI

T.T.D.

GALIH PANDU SURYABRATA, SH

Perincian Biaya :

- Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- Proses Perkara	: Rp.	75.000,-
- Panggilan	: Rp.	2.975.000
- PNBP Panggilan	: Rp.	45.000,-
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.	0,-
- Meterai	: Rp.	6.000,-
- Redaksi	: Rp.	5.000,- +
	: Rp.	3.136.000