



P U T U S A N

Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

KARTONO GOZALI, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan Mangga Dua 1 No. 82, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Supriyono, S.H., Yanuar Trisulo, S.H., Hafib Ajsid Rhozali, S.H, para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Lembaga bantuan Hukum - Lembaga Pemantau Penyelenggara Negara Republik Indonesia (LBH-LPPNRI), beralamat kantor di Wisma Bonang, Jalan Bonang No. 23, Menteng Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Maret 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

1. **LIAW MEI FUNG**, bertempat tinggal di Jalan Mangga Dua 1 Dalam No. 20, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, kemudian digantikan oleh ahli warisnya SANTOSO EFFENDY HIOE, FAN LIN dan LING LING, dalam hal ini Santoso Effendy Hioe memberi kuasa kepada Aderlina Marpaung, S.H., M.H. dan Marco Fajar Firman, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2020, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
2. **HIOE SIU LIN**, bertempat tinggal di Jalan Mangga Dua 1 Dalam No. 20, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Aderlina Marpaung, S.H., M.H., Marco Fajar Firman, S.H., Doroteus Sukhardin, S.H. dan Sofian Wibawa, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 April 2020, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;



3. **LINDA KURNIAWATI HIOE Alias HIOE PEY LING**, bertempat tinggal di Jalan Pademangan III Gg. 8 No. 242, Rt. 07/07, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Aderlina Marpaung, S.H., M.H., Marco Fajar Firman, S.H., Doroteus Sukhardin, S.H. dan Sofian Wibawa, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 April 2020, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat III Rekonvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 4 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 5 Maret 2020 dalam Register Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar tahun 1990 Penggugat mengadakan kerjasama dengan Tergugat I dalam bidang usaha konveksi dimana untuk menambah modal usaha antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut, Penggugat dan Tergugat I berencana mencari modal dengan cara meminjam uang ke Bank;
 2. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 188 m² terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, **sedangkan Tergugat I MENGA KU memiliki sebidang tanah** Sertipikat Hak Milik Nomor 231, yang terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam Nomor 23, Rt. 003, Rw. 002 Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari - Jakarta barat seluas 82 m²;
- Sebagaimana rencana Penggugat dan Tergugat I untuk memenuhi kekurangan modal usaha Penggugat dan Tergugat I maka pada tahun 1996, Penggugat dan Tergugat I sepakat mengajukan pinjaman/kredit kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank dengan kesepakatan bahwa Karena tanah milik Penggugat belum bersertipikat dan tidak bisa dijaminkan ke Bank, oleh karenanya tanah milik Penggugat seluas 188 m2, ditukar dengan tanah milik Tergugat I yaitu tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 231, yang terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam Nomor 23, Rt. 003, Rw. 002 Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari - Jakarta barat seluas 82 m2;

3. Bahwa tukar menukar tanah dan bangunan sebagaimana point Nomor 3 di tuangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Sewaan tertanggal 21 Mei 1996, yang perjanjian tersebut dibuat oleh Tergugat I dan ditandatangani oleh Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli, dan Penggugat tidak pernah menerima uang dari tukar menukar tanah tersebut, adapun salah satu klausul dalam perjanjian tersebut adalah :

Pasal 4 :

"akhirnya kedua belah pihak menerangkan bahwa jual beli tersebut sebanyak Rp. 900.000,-(Sembilan ratus ribu rupiah) per meter persegi telah dibayar seluruhnya oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, yaitu dengan sebuah bangunan rumah tinggal dengan luas 83 meter persegi, yang juga terletak di jalan mangga dua 1 dalam No. 23, dimana harga bangunan tersebut telah disepakati bersama, dan apabila ada kelebihan maupun kekurangan nilai tersebut akan ditentukan dikemudian hari, serta diatur secara bersama-sama secara kekeluargaan";

Bahwa atas nilai jual beli yang tidak seimbang tersebut dimana tanah bangunan milik Penggugat lebih mahal harganya diketahui dari NJOP tanah bangunan milik Penggugat pada tahun 1996 adalah sebesar Rp. 190.0256.000,-(seratus Sembilan puluh juta duaratus limapuluh enam ribu rupiah) sedangkan NJOP tanah bangunan milik Tergugat I sebesar Rp. 60.564.000,-(enampuluh juta limaratus enampuluh empat ribu rupiah), karena atas dasar tukar menukar sementara maka Penggugat mau menandatangani Surat jual beli tersebut;

4. Bahwa kemudian diketahui bahwa tanah yang diakui oleh Tergugat I berdasarkan sertipikat Hak Milik No. 231 ternyata tanah milik Turut Tergugat I , oleh karena untuk mendapatkan modal sebagaimana rencana antara Penggugat dan Tergugat I, dan untuk merealisasikan isi

Halaman 3 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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)



Surat Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Sewaan tertanggal 21 Mei 1996, maka pada tanggal 17 Juni 1996 ditandatangani jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I (anak Tergugat I) atas sertipikat Hak Milik Nomor 231 berdasarkan Akta Jual Beli No. 1018/T.SARI/1996 tertanggal 17 Juni 1996, dihadapan Notaris R.N Sinulingga, Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, yang kemudian atas sertipikat Hak Milik Nomor 231 dijaminkan kepada Bank Tamara untuk mendapatkan modal usaha;

Bahwa atas kejadian tersebut pada dasarnya Penggugat tidak merasa dibohongi oleh Tergugat I, akan tetapi sejak ditemukanya SURAT PERJANJIAN JUAL BELI ATAS TANAH SEWAAN TERTANGGAL 21 MEI 1996 OLEH PENGGUGAT PADA SEKITAR PERTENGAHAN TAHUN 2019, ternyata Tergugat I sejak awal sudah membohongi Penggugat;

5. Bahwa uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) yang didapat dari menjaminkan sertipikat tersebut dari Bank Tamara, oleh Penggugat dijadikan modal usaha antara Penggugat dan Tergugat I yaitu berupa usaha konveksi taplak, akan tetapi pada tahun 1998 terjadi krisis moneter, usaha Penggugat merosot dan bangkrut;
Pada saat usaha tersebut bangkrut, Penggugat kesulitan keuangan dan berusaha mencari pinjaman lain untuk menutupi hutang di Bank Tamara dan berusaha maksimal agar tanah atau sertipikat milik Turut Tergugat I tidak disita Bank Tamara;
6. Bahwa di saat kondisi Penggugat bangkrut, Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat I banyak dililit hutang kepada pihak lain, dan memohon kepada Penggugat untuk boleh meminjam atau menempati rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Mangga Dua 1 Dalam No. 20 seluas 188 m2 untuk sementara dan dikarenakan Penggugat mempunyai tanggung jawab serta itikad baik serta tidak ada prasangka yang buruk maka Penggugat akhirnya bersedia rumahnya ditempati oleh Tergugat I;
7. Bahwa pada tahun 1999 Bank Tamara terkena likuidasi, oleh karenanya seluruh asset milik Bank Tamara termasuk tanah dan bangunan milik Turut Tergugat I yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 231, yang terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam Nomor 23, Rt. 003, Rw. 002 Kelurahan Pinangasia, Kecamatan Taman Sari - Jakarta barat seluas 82 m2 diambil alih oleh BPPN (Badan Penyehatan Perbankan Nasional);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Pada saat terjadi krisis moneter, Tergugat I menyampaikan ikut terkena imbas atas kejadian tersebut, meminta kepada Penggugat untuk mengembalikan sertipikat Hak Milik Nomor 231 tanah miliknya dan Tergugat I berjanji juga akan mengembalikan tanah milik Penggugat yang terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat;
9. Bahwa terhadap usaha antara Pengugat dan Tergugat I yang bangkrut, Tergugat I menganggap Penggugat mendapatkan keuntungan dari usaha tersebut oleh karenanya Tergugat I menuntut kepada Penggugat untuk memberikan keuntungan kepada Tergugat I, dan Penggugat dianggap mempunyai hutang terhadap Tergugat I;
10. **Bahwa awalnya hubungan antara Penggugat dan Tergugat I baik akan tetapi dengan adanya hutang keuntungan Penggugat terhadap Tergugat I membuat suasana tidak kondusif, sekitar tahun 1999 keluarga Penggugat mendatangi kediaman Tergugat I dan terjadilah adu mulut yang kemudian terjadi pertengkaran antara Penggugat dengan keluarga Tergugat I, Penggugat dan istri Penggugat dilaporkan ke Kepolisian Sektor Taman Sari, Penggugat dan istri Penggugat ditahan oleh Kepolisian Sektor Taman Sari dengan tuduhan pengroyokan atau penganiayaan, yang kemudian Penggugat dan istri Penggugat dibebaskan karena tidak cukup bukti, hanya dikenakan wajib lapor;**
11. **Bahwa pada saat Penggugat tidak berada di rumah, rumah Penggugat sempat diteror oleh orang yang tidak bertanggung jawab, rumah Penggugat dilempari dengan batu sehingga rumah Penggugat mengalami kerusakan, kaca dinding rumah Penggugat pecah, batu berserakan dimana-mana, dan atas kejadian tersebut Penggugat berusaha memaafkan pelaku yang tidak dikenal dan tidak melaporkan ke pihak Kepolisian;**
12. Atas anggapan bahwa Penggugat mempunyai hutang keuntungan, kemudian Tergugat I meminta bantuan kepada **Sdr. HARIYANTO SETIAWAN**, seseorang sesepuh yang sangat berpengaruh di daerah Penggugat dan Tergugat I, yang juga seorang konsultan pajak dan konsultan sepiritual yang dianggap mampu dalam menyelesaikan persoalan hutang keuntungan tersebut;
13. **Bahwa kemudian atas permintaan Tergugat I, Sdr. HARIYANTO SETIAWAN meminta Penggugat untuk menyelesaikan hutang**

Halaman 5 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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

keuntungan Penggugat kepada Tergugat I, karena Sdr. HARIYANTO SETIAWAN adalah orang yang dianggap bisa menjadi penengah atas persoalan tersebut maka dengan itikad baik walaupun usaha bangkrut dan harus menanggung hutang dari modal yang pinjam di Bank Tamara, kemudian Penggugat memberikan keuntungan kepada Tergugat I dengan cara mencicil, dan dana yang sudah disetor kepada Tergugat I sebesar Rp 74.100.000,-(tujuh puluh empat juta seratus ribu rupiah);

14. Bahwa pada sekitar Tahun 2000 Sdr. HARIYANTO SETIAWAN meminta Penggugat datang ke kantornya untuk menandatangani surat perjanjian, Penggugat menanyakan apa isi surat tersebut, namun Sdr. HARIYANTO SETIAWAN tidak memberitahukan, setelah Penggugat datang di tempat Sdr. HARIYANTO SETIAWAN ternyata Penggugat disuruh menandatangani Surat Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II (anak Tergugat I) dimana isinya adalah Penggugat menjual tanah milik Penggugat seluas 188 m2 terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat; Bahwa atas jual beli tersebut dibuat tanggal mundur yaitu tanggal 5 Desember 1997 dengan nilai jual beli Rp. 180.000.000,-(seratus delapan puluh juta rupiah), akan tetapi Penggugat tidak pernah menerima uang pembayaran tersebut;

Penggugat pada awalnya tidak mau menandatangani Surat Jual Beli tersebut, dikarenakan dibuat tanggal mundur, dan nilai jual beli tersebut jauh sekali dari harga nilai jual objek pajak (NJOP) yang pada saat itu NJOP yaitu sekitar Rp. 209.056.000,-(duaratus Sembilan juta limapuluh enam ribu rupiah) dan jauh sekali dari harga pasaran sekitar Rp. 500.000.000,-(limaratus juta rupiah);

Setelah Penggugat menanyakan kepada Sdr. HARIYANTO SETIAWAN, apabila ditandatangani surat-surat ini apakah tidak bermasalah, dan jawaban Sdr HARIYANTO SETIAWAN menyampaikan tidak masalah, ini hanya formalitas saja, akhirnya dengan terpaksa dan banyaknya tekanan serta adanya kejadian-kejadian yang mengancam diri Penggugat dan keluarganya maka dengan terpaksa Penggugat menandatangani surat jual beli tersebut;

Halaman 6 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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)



Kemudian atas jual beli yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat II, oleh Tergugat II diregister kelurahan Pinangsia, ditandatangani oleh Lurah saat itu Sdr. Drs. H. Widodo, kemudian meminta register kepada Ketua RT 002 Sdr. M Saefudin dan Ketua RW. 03 Sdr. Herman Banjir;

Belakangan pada tahun 2005 Sdr. Drs. H Widodo, Sdr. M Saefudin dan Sdr. Herman Banjir mencabut tandatangan dan membatalkan Register atas jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II; _____

15. Bahwa pada tahun 2001 Tergugat I mendesak Penggugat untuk membayar hutang keuntungan yang jumlahnya entah berapa padahal bangkrutnya usaha konveksi dikarenakan moneter, Tergugat I tidak mau tahu akan hal itu dan berusaha meminta Penggugat membayar keuntungan kepada Tergugat I, Penggugat tetap mengusahakan dan mengupayakan dan beritikad baik agar bisa menyelesaikan dan memenuhi keinginan Tergugat I;
16. Bahwa kemudian Tergugat I kembali meminta Sdr. HARIYANTO SETIAWAN untuk menekan Penggugat agar Penggugat membayar hutang keuntungan sehingga Sdr. HARIYANTO SETIAWAN dibantu Sdr. EDI SUPONO, SH (alm), anak buahnya Sdr. Jumakir ATAS PERMINTAAN TERGUGAT I membuat surat-surat perjanjian dan pernyataan yang pada tanggal 5 November 2001 Penggugat diminta hadir oleh Sdr. HARIYANTO SETIAWAN untuk datang ke kantornya guna menyelesaikan persoalan hutang keuntungan tersebut, dan meminta Penggugat menandatangani Surat-surat sebagai berikut :
- 16.1. Surat Perjanjian tanggal 5 November 2001 yang pada intinya menyatakan :

- Penggugat dan Tergugat I memulai mengadakan kerjasama dalam bidang usaha konveksi pada bulan Juli 1996;
- Dari hasil kerjasama tersebut diperoleh keuntungan sebesar Rp. 344.081.951,-(tiga ratus empat puluh empat juta delapan puluh satu ribu Sembilan ratus limapuluh satu rupiah) dan masing-masing pihak memperoleh bagian keuntungan sebesar Rp. 172.040.975 (seratus tujuh puluh dua empat puluh ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima rupiah);
- Penggugat sudah membayar keuntungan kepada Tergugat I sebesar Rp. 74.100.000,-(tujuh puluh empat juta rupiah) dan sisanya Rp. 97.940.975,-(Sembilan puluh tujuh juta Sembilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus empatpuluh ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima rupiah) akan dibayar secara cicilan;

16.2 Surat Perjanjian Tanggal 5 November 2001 yang pada intinya menyatakan :

- Penggugat mengakui hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 168.228.000,- (seratus enam puluh delapan juta dua ratus duapuluh delapan ribu rupiah);
- Sebagai pembayarannya Penggugat diminta menyerahkan rumah Penggugat yang dikuasai Tergugat I;

16.3 Surat Pernyataan Tanggal 5 November 2001 yang pada intinya menyatakan :

- Penggugat menyatakan meminjam sertifikat No. 231/Pinangsia;
- Penggugat diminta menjaminkan mobilnya Honda civic sebagai jaminan atas sertifikat tersebut;

16.4 Surat Pernyataan Penggugat dan Tergugat I Tanggal 5 November 2001 yang pada intinya menyatakan Tergugat I berjanji akan mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat, yang ditempati oleh Tergugat I;

Bahwa Penggugat adalah orang yang awam dan tidak mengerti hukum dan sama sekali tidak mengerti maksud dari semua surat-surat tersebut, dikarenakan terlalu banyak yang harus ditandatangani serta adanya desakan untuk segera menandatangani, maka atas Surat Perjanjian dan Pernyataan tersebut diatas Penggugat merasa keberatan dan kembali menanyakan kepada Sdr. HARIYANTO SETIAWAN, apakah tidak ada masalah apabila saya menandatangani semua surat tersebut, dan kembali Sdr. HARIYANTO SETIAWAN meyakinkan Penggugat bahwa atas surat2 tersebut tidak bermasalah, karena adanya jaminan dari Sdr. HARIYANTO SETIAWAN dan adanya tekanan2 keluarga Tergugat maka dengan terpaksa Penggugat menandatangani Surat2 tersebut;

SURAT PERJANJIAN JUAL BELI YANG DIBUAT ANTARA PENGUGAT DAN TERGUGAT I DAN SURAT PERJANJIAN JUAL BELI YANG DIBUAT ANTARA PENGUGAT DAN TERGUGAT II DIBUAT ATAS DASAR PENIPUAN (BEDRAG, FRAUD) DAN UNSUR PAKSAAN (DWANG)

Halaman 8 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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)



17. Bahwa sejak awal Penggugat tidak menaruh curiga terhadap diri Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi sejak ditemukanya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Sewaan tertanggal 21 Mei 1996 yang ditemukan pada pertengahan tahun 2019, Penggugat baru menyadari bahwa selama ini Tergugat I dan Tergugat II telah berbuat curang dan memperlak diri Penggugat;
18. Sebagaimana Penggugat uraikan di atas, bahwa patut diduga Tergugat I dan Tergugat II mempunyai rencana jahat terhadap diri Penggugat terkait dengan tanah dan bangunan milik Penggugat;
- Tergugat I awalnya mengaku memiliki tanah dan bangunan berdasarkan sertifikat Hak milik No 231/Pinangsia akan tetapi setelah di cek, atas tanah dan bangunan tersebut ternyata milik Turut Tergugat I;
 - Tergugat I sengaja menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat dengan alasan bahwa Tergugat I banyak hutang ke pihak lain padahal tanah tersebut hanya sebatas tukar menukar sementara;
 - Tergugat II dalam persoalan ini awalnya tidak ada keterkaitan, kemudian masuk dalam persoalan ini untuk membantu Tergugat I dalam menekan Penggugat sehingga pada tahun 2000, Tergugat II meminta Tergugat I untuk menandatangani Surat Jual beli rumah yang dibuat tanggal mundur yaitu tanggal 5 Desember 1997;
 - Tergugat I meminta Sdr. HARIYANTO SETIAWAN untuk masuk dalam persoalan ini karena Penggugat percaya kepada Sdr. HARIYANTO SETIAWAN sehingga tidak mungkin Penggugat menolak untuk menandatangani surat-surat yang sudah direncanakan oleh Tergugat I;
 - Bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan penekanan-penekanan terhadap diri Penggugat dengan cara mendatangi rumah Penggugat dengan membawa beberapa orang yang akhirnya terjadi keributan dan pertengkaran di rumah Penggugat;
 - Tekanan tersebut juga dilakukan oleh Tergugat dengan cara melaporkan Penggugat dan istrinya ke Kepolisian Sektor Taman Sari, dengan tuduhan penganiayaan atau pengroyokan;
 - Kemudian adanya penyerangan dan pengrusakan terhadap rumah Penggugat yang entah dilakukan oleh siapa, karena sampai saat ini belum diketahui pelakunya;



- Tergugat I juga melaporkan Penggugat ke Kepolisian Resort Jakarta Barat dengan tuduhan penipuan
- Penggugat kembali dilaporkan ke Kepolisian Daerah Metro Jaya oleh Tergugat II, dengan tuduhan perbuatan tidak menyenangkan sebagaimana tertuang dalam pasal 335 KUHP;

19. Bahwa atas tanah dan bangunan milik Penggugat tanah seluas 188 m2 terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat dilakukan transaksi dua kali, pertama jual beli dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah Sewaan tertanggal 21 Mei 1996, *kedua* jual beli dilakukan pada tahun 2000 yang antara Penggugat dan Tergugat II yang dibuat tanggal mundur 5 Desember 1997;

20. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah cukup membuktikan bahwa Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah Sewaan tertanggal 21 Mei 1996, dan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat II yang dibuat tanggal mundur 5 Desember 1997 tersebut sebagai wujud dari itikad buruk dan akal-akalan dari Tergugat I dan Tergugat II karena syarat dengan kebohongan, paksaan dan tipu muslihat (penipuan), sehingga telah melanggar syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara khususnya mengani unsur kesepakatan Jo. Pasal 1321 KUHPerdara, untuk itu kedua perjanjian tersebut harus dinyatakan BATAL;

21. Bahwa pada tahun 2004, Penggugat berhasil menebus Sertipikat Hak Milik 231 dari BPPN dan kemudian Penggugat mendatangi Sdr. HARIYANTO SETIAWAN untuk menyampaikan bahwa Sertipikat 231 sudah diambil, Penggugat akan menyelesaikan persoalan tukar menukar tanah milik Penggugat dan milik Tergugat I dan meminta dikembalikan seperti semula, maka Penggugat menitipkan Sertipikat Hak Milik No. 231 seluas 82 m2 kepada Sdr. HARIYANTO SETIAWAN untuk diserahkan kepada Tergugat I dengan catatan Tergugat I juga menyerahkan tanah milik penggugat seluas 188 m2;

Bahwa atas kesepakatan antara Penggugat dengan Sdr. HARIYANTO SETIAWAN, dibuatlah Surat Kesepakatan Penitipan tertanggal 2 November 2004 dimana isinya Penggugat menitipkan Sertipikat No. 231 kepada Sdr. HARIYANTO SETIAWAN untuk

Halaman 10 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt



diberikan kepada Tergugat I apabila Tergugat I telah mengosongkan rumah milik Penggugat yang dikuasai Tergugat I;

Bahwa ternyata sejak tahun 2004 Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menyerahkan tanah milik Penggugat yang dikuasainya, bahkan atas tanah Penggugat tersebut oleh tergugat I dan Tergugat II di jadikan kos-kosan atau dikontrakan dengan dibuatkan sekitar 8 (delapan) kamar dengan harga sewa per kamar sekitar Rp. 800.000,-(delapan ratus ribu) per bulan;

22. Bahwa pada tahun 2007 Penggugat kembali dilaporkan ke Kepolisian Resort Jakarta Barat oleh Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Laporan Polisi nomor 1785K/XI/2007/Res.JB tertanggal 20 November 2007 dengan tuduhan bahwa Penggugat telah melakukan penipuan, akan tetapi atas laporan tersebut tidak bisa dilanjutkan dikarenakan tidak cukup bukti;

Bahwa Penggugat sejak awal tidak pernah menipu Tergugat I, Penggugat justru yang merasa ditipu dimana tanah dan bangunan milik Penggugat dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II. Penggugat harus membayar hutang modal ke Bank Tamara dan harus menebus sertifikat Hak Milik No 231/Pinangsia, harus memberikan keuntungan kepada Tergugat I, sementara Tergugat I menempati tanah bangunan milik Penggugat dan tetap menguasai tanah dan bangunan sertifikat No. 231/Pinangsia milik Turut Tergugat I;

23. Merasa belum puas menyerang Penggugat, Tergugat II kembali melaporkan Penggugat di Kepolisian Daerah Metro Jaya sebagaimana tertuang dalam Laporan Polisi nomor LP/13/K/I/2010/SPK.UNIT II tertanggal 3 Januari 2010, dengan tuduhan bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan tidak menyenangkan sebagaimana dalam pasal 335 KUHP tetapi atas laporan tersebut tidak bisa dilanjutkan dikarenakan tidak cukup bukti;

24. Bahwa Penggugat sejak dilakukan tukar menukar atas tanah dan bangunan berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Sewaan tertanggal 21 Mei 1996 yang kemudian dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli No. 1018/T.SARI/1996 tertanggal 17 Juni 1996, tidak pernah menempati tanah dan bangunan tersebut karena oleh Tergugat I dan Tergugat II tanah obyek sengketa tidak pernah diserahkan kepada Penggugat;

Dan juga atas tanah milik Penggugat yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 1998 atau sejak krisis moneter, sampai dengan saat ini masih tetap dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II;



25. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 188 m² terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat dan tetap mengakui sebagai tanah miliknya jelas-jelas merupakan tindakan sewenang-wenang/melawan hukum yang menguasai hak kepemilikan Penggugat atas Tanah milik Penggugat dan jelas-jelas merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** sebagaimana ketentuan dalam pasal 1365 KUHPER yang berbunyi :

"Tiap-tiap perbuatan yang melanggar dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya Tergugat dalam menguasai tanah tersebut untuk mengganti kerugian tersebut".

26. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II jelas telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, yaitu sebagai berikut :

I. **Adanya Perbuatan**

- Tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang mengklaim, menempati dan menguasai tanah milik Penggugat mengakibatkan Penggugat tidak dapat memanfaatkan/menikmati tanah miliknya, padahal dalam perkara ini awalnya Tergugat I sepakat melakukan tukar menukar sementara antara tanah milik Tergugat I dan Penggugat, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat I tetap menguasai tanah milik Penggugat sehingga perbuatan mengklaim, menempati serta menguasai atau mengakui secara illegal atas tanah obyek milik Penggugat adalah melawan hukum dan telah merugikan Penggugat;

II. **Perbuatan tersebut melawan hukum**

- Tindakan mengklaim atau mengakui, menempati, serta menguasai tanah secara illegal yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap tanah milik Penggugat jelas merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena tanah tersebut bukanlah milik Tergugat I maupun Tergugat II tetapi milik Penggugat;

III. **Adanya kerugian**

Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, dimana akibat tindakan mengklaim atau mengakui tanah secara ilegal yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah milik



Penggugat telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat merampas dan menghalangi hak Penggugat untuk mendapatkan hasil pemanfaatan tanah, dimana Penggugat tidak dapat lagi menikmati dan memanfaatkan tanah miliknya tersebut;

IV. **Hubungan kausal antara kerugian dan perbuatan**

Bahwa telah jelas dan nyata perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menimbulkan kerugian bagi Penggugat dimana akibat dari itu Penggugat tidak dapat menikmati dan memanfaatkan tanah miliknya tersebut;

27. Bahwa Turut Tergugat I turut disertakan sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena Turut Tergugat I terlibat dalam pelaksanaan jual beli tanah milik Turut Tergugat I;

28. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat meliputi kerugian materil dan imateril, dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materil

Bahwa akibat tindakan Tergugat I dan Tergugat II menguasai fisik menguasai, membuat kontrakan, mengklaim dan atau mengakui tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat tersebut jelas telah melawan hukum. Akibat daripada itu Penggugat tidak dapat menikmati/memanfaatkan tanah tersebut yang mana apabila bangunan tersebut di kontrakan bisa dibuat 16 kamar, per kamar Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu) maka jumlah kerugian materil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar **Rp. 2.457.600.000,- (dua milyar empat ratus limapuluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah), dengan perincian: harga kos kosan/kontrakan per kamar lokasi tersebut Rp. 800.000,- per bulan x 16 kamar x 16 tahun(192 bulan) = Rp. 2.457.600.000,-;**

b. Kerugian Imateril

Kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat adanya tekanan dan ancaman serta laporan-laporan polisi yang membuat depresi selama ini yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang mana kerugian yang dimaksud apabila didasarkan pada asas kepatutan dan kelayakan jika dinilai dengan uang yaitu sebesar **Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah);**

Halaman 13 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bahwa untuk menjamin agar gugatan tidak sia-sia Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa perkara ini agar berkenan kiranya terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap : Sebidang Tanah dan Bangunan rumah tinggal seluas 188 m², yang terletak di Jalan Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangasia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat;
30. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan isi putusan ini maka perlu upaya pemaksa terhadap Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dengan demikian patut apabila terhadap Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap harinya, apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai atau terlambat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
31. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti – bukti autentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka oleh karena itu cukup alasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*)

Maka Berdasarkan alasan – alasan sebagaimana yang diuraikan diatas, dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Perjanjian Jual Beli Tanah Sewaan tertanggal 21 Mei 1996, yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan Perjanjian Jual Beli Rumah dibuat tanggal mundur 5 Desember 1997, yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat II adalah batal demi hukum;

Halaman 14 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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 14



6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 188 m2 yang terletak Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat kepada posisi semula sebelum terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah Sewaan tertanggal 21 Mei 1996; dan Perjanjian Jual Beli Rumah dibuat tanggal mundur 5 Desember 1997;
7. Menyatakan batal demi hukum segala bentuk perikatan, perjanjian-perjanjian lainnya serta Surat-surat Pernyataan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I dan atau antara Penggugat dengan Tergugat II;
8. Menyatakan batal demi hukum segala bentuk perikatan, pengalihan, penjaminan terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 188 m2 yang terletak Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat yang sudah dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II dengan pihak lain terhitung setelah ditanda-tangani Perjanjian Jual Beli Tanah Sewaan tertanggal 21 Mei 1996 antara Penggugat dengan Tergugat I; dan atau Perjanjian Jual Beli Rumah dibuat tanggal mundur 5 Desember 1997 antara Penggugat dengan Tergugat II;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah bangunan milik Penggugat seluas 188 m2 yang terletak Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat;
10. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang berada / mendiami tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 188 m2 yang terletak Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat karena tanpa ijin Penggugat untuk **mengosongkan tanah milik Penggugat** serta segala sesuatu yang di atasnya seperti keadaan semula dan aman, mengembalikan penguasaan dan pengelolaan atas tanah bangunan kepada Penggugat selambat-lambatnya satu minggu setelah Putusan perkara ini Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*) tanpa beban dan syarat apapun apabila mana perlu dengan Bantuan Alat Negara ;



11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian materiil dan imateriil kepada Penggugat berupa:

Kerugian Materiil :

Bahwa akibat tindakan Tergugat I dan Tergugat II menguasai fisik menguasai, membuat kontrakan, mengklaim dan atau mengakui tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat tersebut jelas telah melawan hukum. Akibat daripada itu Penggugat tidak dapat menikmati/memanfaatkan tanah tersebut yang mana apabila bangunan tersebut di kontrakan bisa dibuat 16 kamar, per kamar Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu) maka jumlah kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar **Rp. 2.457.600.000,- (dua milyar empat ratus limapuluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah)**, dengan perincian: **harga kos kosan/kontrakan per kamar lokasi tersebut Rp. 800.000,- per bulan x 16 kamar x 16 tahun(192 bulan) = Rp. 2.457.600.000,-**

Kerugian Imateriil :

Kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat adanya tekanan dan ancaman serta laporan-laporan polisi yang membuat depresi selama ini yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang mana kerugian yang dimaksud apabila didasarkan pada asas kepatutan dan kelayakan jika dinilai dengan uang yaitu sebesar **Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah);**

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan, apabila lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;

13. menyatakan putusan serta merta dijalankan walaupun ada verset, banding, kasasi dari Para Tergugat (*uit voerbaar bij voorrad*);

14. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*);



Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat III Rekonvensi masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi kemudian meninggal dunia sesuai dengan Kutipan Akta Kematian Nomor 3173-KM-11092020-0013 atas nama Liauw Mei Fung, maka selanjutnya digantikan oleh ahli warisnya yaitu Santoso Effendy Hioe, Hioe Njoek Ling Alias Hilda Wijaya Kusuma, Hioe, Fan Lin dan Ling Ling, tetapi ahli waris yang bernama Hioe Njoek Ling Alias Hilda Wijaya Kusuma, Hioe, Fan Lin dan Ling Ling tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 18 Desember 2020 dan 11 Januari 2021 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sedangkan ahli waris bernama Santoso Effendy Hioe telah datang menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ivonne WK Maramis, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Juli 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPENSİ:

1. Bahwa Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi I Menolak Seluruh dalil – dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi kecuali terhadap hal apa yang secara terang dan tegas diakuinya ;

Halaman 17 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkenaan dengan *Obscuur Libelle*, bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sekarang ini adalah Berkenaan dan Berpokok Pangkal pada Kerjasama tanggal 26 Desember 1992 Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Mengajak LIAUW MEI FUNG (Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi) Kerjasama di Jalan Perniagaan Timur II / 26, Dimana Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi Mengeluarkan Modal Sebesar Rp 60.829.000,- (*Enam Puluh Juta Delapan Ratus Dua Puluh Sembilan Ribu Rupiah*) Dengan Perincian Sebagai berikut :
 - Rp 24.975.000,- (*Dua Puluh Empat Juta Sembilan Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah*)
 - Rp 19.854.000,- (*Sembilan Belas Juta Delapan Ratus Lima Puluh Empat Ribu Rupiah*)
 - Rp 16.000.000,- (*Enam Belas Juta Rupiah*)
(Tempat Usahnya Memakai Tempat Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dihitung Sewa) (Bukti T-1 – T4) ;
3. Bahwa belum berjalan kurang lebih 4 – 5 bulan, Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi berbicara mengenai Rumahnya yang dipakai Kerjasama akan dijual, dan meminta Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi untuk membeli rumahnya, tetapi Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi menjawab belum memiliki uang (Jl. Perniagaan Timur II No. 26, Disebut Jalan Pasar Gelap) ;
4. Bahwa dengan Tipu Daya dan Muslihat serta Bujuk Rayu, maka Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi Memberikan Uang Muka Sebesar **Rp 50.000.000,-** (*lima puluh juta rupiah*) pada tanggal 6 April 1993 dan untuk Pelunasannya Menunggu Rumah Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi terjual. (Jl. Pangeran Jayakarta No. 24 / 42) ; (Bukti T-1B)
5. Bahwa pada tanggal 25 Juni 1993 Terjadilah Pelunasan Jual Beli antara Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi di Notaris RN Sinulingga. Setelah semua Selesai, Rumah Pasar Gelap No. 26, tidak diberikan Hak Over Sewa / Rumah Tiap kepada Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi Oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi ;
6. Bahwa dengan tidak ada pengembalian Uang Sewa tersebut, Penggugat Kompensi mempengaruhi lagi Tergugat Kompensi untuk Kerjasama lagi membuka Cabang di Mangga Dua I, di tempat Kantor dengan sewa

Halaman 18 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar **Rp 10.000.000,-** (*sepuluh juta rupiah*) Pertahun dengan Janji Jika semua Berjalan, Maka Uang Beli Rumah di Pasar Gelap akan dikembalikan ;

7. Bahwa selama Kerjasama tersebut Pihak Penggugat Kompensi ternyata tidak Memiliki Uang / Modal, Sehingga Menyuruh Tergugat Kompensi untuk Mencari Uang dan Menukarkan Giro terus Menerus dengan Dasar Kurang Modal ;
8. Bahwa Karena Terus Menerus Menukar Giro, Maka orang – orang yang Menukarkan sudah tidak mau lagi, Sehingga Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi Tiba – tiba Membujuk Turut Tergugat (Linda Kurniawati Hioe alias Hioe Pey Ling) untuk Meminjam Sertifikat Rumah untuk Digadaikan ke Bank Tamara, dan Pada Akhirnya dipinjamkan lah Sertifikat Milik **LINDA KURNIAWATI HIOE alias HIOE PEY LING (Turut Tergugat I)**. (Pertama, Bukti T-7 Akte Jual Beli, 3 Bukti), (Bukti T-6 Sertipikat – Sertipikat Perubahan) ;
9. Bahwa Point 1, Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi, Halaman 1, Tidak Benar, Karena Jelas Terjadinya Hubungan Kerjasama Mulai Tahun 1992, Bukan Tahun 1990, Dimana Penggugat lah yang mempunyai Usaha Konveksi tersebut dan pada saat itu Butuh Dana, Mulailah Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi Mengadakan / Melakukan Pendekatan Kepada Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekompensi (Janda, Ibu Rumah Tangga) ;
10. Bahwa Benar Point 2, Halaman 2 yang Menerangkan Penggugat Memiliki Sebidang Tanah Seluas 188m2 terletak di Jalan Mangga Dua I Dalam No. 20 Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;
 - Bahwa Point Berikutnya Tidak Benar, Karena Tanah Seluas 188m2 ditukar dengan Tanah Milik Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekompensi yaitu Hak Milik No. 231, Katanya Seluas 82m2. Sedangkan Tanah Tersebut Milik Turut Tergugat I (Linda Kurniawati alias Hioe Pey Ling) ;
Hal Tersebut Tidak Benar, Jelas Luas nya saja Sebesar 188m2 ditukar Luas 82m2, ini Sudah Tidak Mungkin, Rumah Seluas 188m2, Dibeli Oleh Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekompensi, sesuai Hitung - hitungan Rumah Pasar Gelap dan ada 3 Giro Lunas yang tidak dibayar. (Bukti T-5) , (Bukti T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15). Bukan Ditukar Melainkan Sertipikat No. 231 yang dipinjam Oleh Penggugat Kompensi Belum dikembalikan ;

Halaman 19 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Point 3 Halaman 2 Tidak Benar, Karena Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi Jelas – jelas Tidak Mempunyai Itikad Baik, Karena Jelas yang Mempunyai Usaha Pertama Kali Jelas Penggugat Konpensasi dan Minta di Support Dana dengan Imingan Kerjasama, Tetapi sudah dibantu diberikan Uang dengan dasar Kerjasama belum 1 Tahun, 4 – 5 Bulan Sudah Perlu dana lagi, Tetapi Hasil Keuntungannya tidak ada / tidak jelas. Tidak Transparant mengenai Pembukuan yang dipegang Keponakan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi (AFONG / Ana Keponakan Kartono Gozali), Pernah Tergugat I Konpensasi / Penggugat I Rekonpensasi disamperin Afong / Ana lalu Bicara “ Suk Mei (Tergugat I Konpensasi / Penggugat I Rekonpensasi) Jangan mau kalau dibayar dengan Pakai Giro lagi, nanti katanya oleh Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi tidak akan dibayar” ;
12. Bahwa Point 3 , 4 , 5 , Halaman 2 dan 3 Tidak Benar. Karena Jelas – jelas Rumah yang di Jaminkan di Bank Tamara adalah Milik Linda Kurniawati Hioe alias Hioe Pey Ling (Turut Tergugat) dengan Sertipikat No. 231. Sertipikat No. 231 Oleh Pemiliknya yaitu Turut Tergugat Benar telah ada Akta Jual Belinya. Tetapi Jual Belinya di Hadapan Notaris Sebesar Rp 60.564.000,- (*Enam Puluh Juta Lima Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah*) dan Domisili / Tempat Tanda Tangan Jual Beli di dalam Kantor Bank Tamara, dimana Notaris tersebut Oleh Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi di Panggil di Bank, Sesudah di Tanda Tangani Surat Jual Beli Kemudian Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi Menjaminkan kepada Bank Tamara Sebesar 150.000.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Rupiah*).
Jadi Jelas terlihat dalam Uraian ini, Bahwa Turut Tergugat (Linda Kurniawati Hioe / Hioe Pey Ling), Hanya Meminjamkan Sertipikat No. 231, Bukan dijual, karena Kalau dijual pun Pada Saat Jual Beli Tidak ada Transaksi Masuk Uang Jual, Berarti sudah disepakati Bahwa Sesudah ada Transaksi Jual Beli Sebesar Rp 60.564.000,- (*Enam Puluh Juta Lima Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah*) Kemudian dijaminkan lagi Sebesar Rp 150.000.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Rupiah*).
Dalam Kurun Waktu Sudah ditentukan akan dikembalikan lagi Sertipikat tersebut dengan Setiap Bulannya Dicicil, Makanya Turut Tergugat Konpensasi Tidak Pernah Meninggalkan Rumah Tersebut atau Setidak – tidaknya Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi Tidak Berani Mengusir Turut Tergugat karena memang Belum dibayar Uang Jual

Halaman 20 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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

Rumah nya atau Memang Meminjam Sertipikat Sampai Lunas Kemudian Dikembalikan Sertipikat Tersebut ke Pemilik Asal yaitu Turut Tergugat. Jadi Jelas tidak Mungkin Siapa yang mau Rumahnya dijual Rp 60.564.000,- (*Enam Puluh Juta Lima Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah*) dan Harga Rumah Sertipikat No. 231 Harganya lebih dari Rp 150.000.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Rupiah*) sampai dengan Rp 200.000.000,- (*Dua Ratus Juta Rupiah*), Menurut Kami Jelas Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Selalu Hidupnya mempunyai Itikat Tidak Baik / Buruk ;

Banyak Juga Beberapa Korban dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi ;

13. Bahwa Point 6, 7, 8, 9, Halaman 3 dan 4 Tidak Benar, Karena Jelas – Jelas Siapa yang Perlu Dana malah Menuduh Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi yang Perlu Uang, Minta Uang Karena Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi Selama Uangnya ditaruh Untuk Ikut Kerjasama sampai Terakhir Bermasalah tidak Pernah Membicarakan Transparan Masuk Keluarnya Uang. Bilangnya selalu Rugi, Maka Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi Minta karena Mau Memulai Bagi Keuntungan / Hitung – hitungan ;
14. Bahwa Point 10 & 11, Tidak Benar. Karena Urusan Rumah Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Bermasalah Bukannya Ulah Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi. Karena Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi di Domisili nya Banyak tidak disukai Oleh Masyarakat. Salah Satu nya Pernah Rumahnya Terbakar tetapi Penggugat Tak Mau Terbakar Barang – barang nya. Malam – malam dipindahkan menurut Keterangan Tetangganya. Disini Jelas Penggugat Selalu Mempunyai Itikad Tidak Baik kepada Siapapun ;
15. Point 12, Halaman 4, Menerangkan Bahwa Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Bersama dengan Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi Mencari Jalan Musyawarah dengan Meminta Bantuan Kepada Bapak Haryanto Setiawan, Seorang Konsultan Pajak dan Selaku Sesebuah ;
16. Bahwa Apa yang diuraikan dalam Point 13 Halaman 4, Benar. Sesudah Adanya Musyawarah Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi, Didampingi atau ditengahi Oleh Bpk. Haryanto Setiawan , Maka Terjadilah Pembayaran

Halaman 21 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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

dimana Penggugat Kompensi Membayar Kepada Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi dengan Cara Mencicil dan Dana yang Sudah disetor Kepada Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpeksi Sebesar Rp 74.100.000,- (*Tujuh Puluh Empat Juta Seratus Ribu Rupiah*)

17. Bahwa Point 14 Halaman 5, Apa yang diuraikan Oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Tidak Benar, Karena Jelas – jelas Kami Tergugat I Kompensi sudah Kami Jabarkan di Point No. 10, Bahwa Rumah yang Luas nya 188m2 yang terletak di Jl. Mangga Dua I Dalam No. 20 Kel. Pinangasia Kec. Taman Sari – Jakarta Barat, Sudah dibeli Oleh Tergugat I Kompensi Berdasarkan Hitung – hitungan. Dan Selebihnya Point 14 yang disampaikan Oleh Penggugat Kompensi Diada – ada atau di Rekayasa Supaya Seakan – akan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi adalah Orang yang Benar, Terlihat Jelas disini, Bahwa Penggugat adalah Penggugat yang tidak punya Itikad Baik ;

18. Point 15 Tidak Benar.

Karena Alasan Kebangkrutan Moneter Bohong, Karena Jelas – jelas Keuntungan nya dipakai Oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi ;

19. Point 16, Halaman 6

Khusus Point 16.1, Bahwa Bukan Tahun 1996 tetapi Tahun 1992 dan Mengenai Uraian yang disampaikan Berikut Benar, Tetapi Permasalahannya Sudah ditulis, tetapi Kenyataannya Sampai Sekarang Tidak Pernah dicicil, Jika Pernah Menyicil Mohon Buktinya ;

Point 16.2

Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Menjual Rumah Seharga Rp 180.000.000,- (*Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah*), Uang Tersebut Untuk Menebus Giro – Giro yang Ditukar, Jadi Bukan Tanggal 5 November Tetapi Sebelumnya sudah Terjadi Jual Beli ;

Bahwa Rumah Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Sudah Dijual Kepada Tergugat II Kompensi / Penggugat II Rekonpensi ;

(Bukti T-16, T-17, T-18, T-19 dan Diperkuat dengan Warmerking Surat Jual Beli Bukti T-20, T-21);

Point 16.3

Benar Penggugat Meminjam Sertipikat No. 231 / Pinangasia, Tetapi Benar apa yang disampaikan Point 16.3 (Penggugat diminta Menjaminkan Mobilnya Honda Civic Sebagai Jaminan atas Sertipikat Tersebut).

Tetapi tidak Pernah Menyerahkan Surat ataupun Mobilnya ;

Halaman 22 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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)



Point 16.4

Tidak Benar, Tanggal 5 November 2001, Tergugat I Kompensi Berjanji Mengosongkan Tanah dan Bangunan ;

20. Point 17, 18 Tidak Benar dan Tidak Tahu

Disini dalam Uraian yang disampaikan Terlihat Jelas Rekayasa Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi (Ada Peribahasa Jangan Maling Teriak Maling) ;

Jadi mana ada Seseorang Mengeluarkan Uang Karena Diajak Kerjasama Karena Pasti Orang Tersebut Usahanya sedang Bermasalah dan Belum 1 Tahun Sudah Perlu Uang lagi.

Disinipun Uraian Seseorang Seperti Ibarat Penggugat Kompensi dengan Tergugat I Kompensi ;

21. Point 19, 20, 21, 22, Halaman 8 dan Halaman 9 Tidak Benar ;

22. Point 23 Halaman 9,

Benar, Laporan, Karena Rumah Tergugat II Kompensi Ikut Terbakar Karena Asal Api dari Rumah Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi. (Pada Saat Rumah Penggugat Kompensi Terbakar, Kata Para Tetangga, Barang – Barang Penggugat sudah dikeluarkan Semua Karena Malam Hari ada Mobil Mengangkut Mesin – mesin nya dari Rumahnya dan Gas – Gas DiMasukan ke Got, Kata Tetangga) ;

23. Point 24, Tidak Benar, Rekayasa. Karen Sudah dibeli sejak Tahun 1997

24. Point 25. Tidak Benar,

Karena dengan Dibelinya, Maka Rumah Tersebut ditempati, Jika tidak dibeli / dibayarkan Tidak Mungkin Boleh ditempati Oleh Penggugat Kompensi. Disini Jelas Bukannya Tergugat I Kompensi / Tergugat II Kompensi Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 KUH Perdata. Tetapi Jelas – jelas Penggugat Kompensi yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

25. Point 26, Jelas yang Melanggar dan Masuk Unsur – Unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah Penggugat Kompensi, sudah Dibeli Malah di akui Kembali dan Sudah Memakai Uang Modal Tidak ada Pertanggung Jawaban dan Tidak ada Keuntungannya ;

26. Point 26, 27

Yang Semestinya Mengalami Kerugian adalah Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi bukan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi ;

Halaman 23 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt



27. Bahwa Dalam Proses Musyawarah pun, Jelas Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Baru Membayar dan Selebihnya tapi tidak dilaksanakan nya (Ingkar Janji), Sehingga dengan Demikian Mengakibatkan Kerugian yang diderita Tergugat I Kompensi Sangat Banyak yaitu Kerugian Material dan Immaterial, Dan Juga Kerugian Nama Baik (Pada Saat diminta Tolong untuk Tukar Giro dan Giro nya Kosong) ;
28. Bahwa Jelas, Gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi yang Mendelikkan Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi telah Melakukan Tindakan Perbuatan Melawan Hukum adalah Tidak Benar ;
29. Bahwa Itikad Tidak Baik Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Jelas, Tiba – tiba setelah didamaikan Baru dibayar Sesudah Disepakati untuk Selanjutnya Sudah tidak dilaksanakan lagi, Sehingga Jelas Kewenang – Wenangan Penggugat Kompensi adalah Beralasan yaitu Ingin Menang Sendiri, dengan diperbaharunya Surat Perjanjian (Bukti T-11 dan T-12) ;
30. Bahwa dengan demikian Jelas Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Menyampaikan Perjanjian yang telah Dibuat dan Disepakati Para Pihak Secara Lisan maupun Tertulis. Pernah selagi Penyelesaian Surat Perdamaian, Pernah Tergugat Kompensi Membuat Laporan di Polres Sesudah Tau Penggugat Kompensi Langsung mau diadakan Perdamaian Jadi Dicabut. Sesudah Dicabut Penggugat Kompensi Tidak Mau Melaksanakan Pembayaran, Malahan Penggugat Kompensi Melaporkan Turut Tergugat (Linda Kurniawati Hioe alias Hioe Pey Ling) Hal ini Jelas Bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata ;
31. Bahwa Pernah Dilakukan Laporan Tindak Pidana di Polres Jakarta Barat, yang Putusannya sampai Tingkat Mahkamah Agung Republik Indonesia Dalam Perkara **No. 505 K / Pid / 2015** (Bukti T-13), Jelas dalam Putusan Masih ada Hitung – hitungan yang Belum Selesai ;
- Tiba – tiba Penggugat Kompensi Membuat Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Membuat Laporan Polisi lagi di Polres Jakarta Barat, Disini Terlihat Begitu Arogannya Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi yang Jelas – jelas tidak Menghormati Putusan Mahkamah Agung sebagai Sarana Penyelesaian Sengketa dan Membuat Tambah Keruh / Memperuncing Permasalahan yang Terjadi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Bahwa Sebenarnya yang Sangat Kecewa adalah Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekompensi, Tergugat II Kompensi dan Turut Tergugat Bukannya Penggugat Kompensi, Karena yang Dipakai adalah Uang Tergugat I Kompensi bukan Uang Penggugat Kompensi ;
33. Bahwa Dengan Demikian Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Karena tidak Membayar Full / Penuh Kewajiban dari pada Pemakaian Uang Modal Kerja atau Keuntungan yang dihasilkan ;
34. Bahwa Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekompensi, Tergugat II Kompensi dan Turut Tergugat, Jelas – jelas Menolak Dalil – dalil yang Diajukan dalam Gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi yang Mengatakan Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekompensi, Tergugat II Kompensi dan Turut Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
35. Bahwa Jika Perjanjian Tersebut (Bukti T-12), Dijalankan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi sesuai Isi Perjanjian, Maka Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekompensi tidak akan Mengalami Kerugian ;
36. Bahwa dengan Adanya Uraian diatas, Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi Telah Mengakibatkan Kerugian yang Sangat Besar Khusus Kepada Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekompensi. Adapun Kerugian – kerugian Tersebut adalah Sebagai Berikut :
 - a. Kerugian Pelunasan Pembayaran. (Pemakaian Uang Modal Kerja dan Uang yang Dipinjam Serta Giro – giro yang Ditukar / Tidak ada Dana nya dan Pengembalian Sertipikat yang Dipinjam Atas Nama Turut Tergugat Kompensi / Turut Penggugat Rekompensi ;
 - b. Biaya Perkara. Dari Laporan di Polres Jakarta Barat (Terdakwa Linda Kurniawati Hioe alias Hioe Pey Ling) Sampai Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Melaporkan di Polres Jakarta Barat lagi ;
(Bukti T-22) ;
 - c. Kerugian Materil dan Immaterial
Dengan Jumlah Keseluruhan Sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Milyard Rupiah), Bunga, Dollar Pada saat Tahun 1992 Rp 2.000,- (Dua Ribu Rupiah) dan Pengembalian Sertipikat Milik Linda Kurniawati Hioe alias Hioe Pey Ling (Turut Tergugat Kompensi) ;

Halaman 25 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. Bahwa Berdasarkan Fakta Tersebut Diatas, Gugatan yang Diajukan Oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Sekarang ini Seyogyanya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet OntvanKlijkver Klaring*) ;
38. Bahwa Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi Menyangkal Sekerasnya dalam Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi yang Menyatakan Seolah – olah Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi yang Menimbulkan Kerugian bagi Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dalam Gugatannya ;
39. Bahwa Itikad Tidak Baik Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Jelas, Karena Tujuan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Ingin Menghabiskan atau Merugikan Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi ;
40. Berkenaan Dengan Prematur.
Bahwa Seandainya ada Hak Bagi Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk Mengajukan Gugatan Kepada Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi – *quod non* – dan Disangkal Keras Oleh Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi, Mengenai apa Benar Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Benar – benar Mengalami Kerugian atau Sebaliknya Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi yang Mengalami Kerugian. Maka Jelas Tidak ada Hak Bagi Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk Mengajukan Gugatan Melawan Hukum karena Sebenarnya Tidak ada Kerugian yang Timbul ;
41. Bahwa Berdasarkan Uraian dan Fakta Tersebut diatas yang Tidak Dapat Disangkal lagi akan Kebenarannya, Maka Tidak ada Dasar Bagi Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk Menggugat Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi Sekarang ini, Satu dan Lain Hal karena Gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Tersebut Sangat Mengada – ada dan Bukti yang Diajukan Tidak Sesuai Menurut apa yang Telah Ditentukan Pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR, Malah Justru Sebaliknya Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi lah yang Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Dengan Tidak Melaksanakan Kewajibannya dalam Membayar Uang yang Dipakai dan Keuntungannya. Dengan Demikian Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi dalam MERESERVEER Rekonpensi Berikut ini :

DALAM REKONPENSI

Halaman 26 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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

42. Bahwa Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi, Mohonkan Agar Segala Sesuatu yang Dikemukakan dalam Gugatan Konpensasi diatas Dianggap Sebagai Telah Dimasukan dalam Rekonsensi Disini ;
43. Bahwa Kerugian Tersebut Nyata – nyata Diakibatkan Oleh Itikad yang Tidak Baik dari Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi yang Telah Memakai Modal Kerja dan Keuntungan Konveksi Tidak diberikan Kepada Penggugat I Rekonsensi / Tergugat I Konpensasi. Walaupun Sudah di Musyawarahkan Sesuai Hitung – Hitungan Dimana Rumah yang Dipinjamkan Sertifikatnya di Bank Tamara pun Harus di kembalikan, Tetapi Tetap tidak dilaksanakan Pembayarannya ;
44. Bahwa Karena Tidak Membayar Kewajibannya, Maka Penggugat I Rekonsensi / Tergugat I Konpensasi Benar – benar Menjadi Dirugikan Karena Semua Modal Kerja Maupun Rumah yang Sudah Dibeli (Pasar Gelap), Keuntungan tidak Diberikan Kepada Penggugat I Rekonsensi / Tergugat I Konpensasi . Hal ini Jelas Merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
45. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi Tersebut telah Menyebabkan Kerugian Bagi Penggugat I Rekonsensi / Tergugat I Konpensasi Sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Milyard Rupiah) dengan Hitungan Keuntungan Berdasarkan Modal Kerja, Pembayaran Keuntungan, Giro – Giro yang Tidak Terbayar, Beli Rumah Milik Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi di Pasar Gelap, Maka Kerugian Berikut nya Dan Pengembalian Sertifikat Rumah Milik Turut Tergugat / Turut Penggugat Rekonsensi yang Dijaminkan di Bank Tamara ;
 - a. Kerugian Pelunasan Pembayaran
 - b. Biaya Perkara
 - c. Kerugian Materil dan Immaterial
46. Bahwa Gugatan Rekonsensi ini didasarkan atas Bukti yang Sah Menurut Hukum. Sehingga Suatu Keputusan yang dapat dijalankan Terlebih Dahulu (*Uitverbaar bij vooraad*), Meskipun ada Kemungkinan Verzet, Banding, Kasasi Berdasarkan Pasal 180 HIR adalah Patut dan Layak untuk Dijatuhkan ;

Maka Berdasarkan Uraian tersebut diatas, Penggugat I Rekonsensi / Tergugat I Konpensasi, Penggugat II Rekonsensi / Tergugat II Konpensasi dan Turut Penggugat Rekonsensi / Turut Tergugat Konpensasi, Memohon Kepada Majelis Halim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang Memeriksa Perkara ini, Berkenan untuk Memutus;

Halaman 27 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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)



DALAM KONPENSI :

1. Menolak Gugatan Penggugat Konpensasi untuk Seluruhnya atau Setidak – tidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi Tidak Dapat Diterima untuk Seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi untuk Membayar Biaya Perkara ini ;

DALAM REKONPENSI :

PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan I Penggugat Rekonpensasi / Tergugat I Konpensasi untuk Seluruhnya ;
2. Menyatakan Bahwa Penggugat I Rekonpensasi / Tergugat I Konpensasi Tidak Melakukan Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi ;
3. Menyatakan Bahwa Tergugat Rekonpensasi / Penggugat Konpensasi telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensasi / Penggugat Konpensasi untuk Membayar Kerugian yang dialami Penggugat I Rekonpensasi / Tergugat I Konpensasi sebagai Akibat Tindakan Tergugat Rekonpensasi / Penggugat Konpensasi Sebesar Rp 5.000.000.000,- (*Lima Milyard Rupiah*) Dan Mengembalikan Sertipikat Rumah yang dipinjam Oleh Tergugat Rekonpensasi / Penggugat Konpensasi yang Pernah di Jaminkan di Bank Tamara Dikembalikan Kepada Turut Penggugat Rekonpensasi / Turut Tergugat Konpensasi ;
5. Menyatakan Keputusan ini Dapat di Jalankan Terlebih Dahulu (*Uitverbaar bij Vooraad*), Walaupun ada Bantahan, Banding atau Kasasi ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensasi / Penggugat Konpensasi untuk Membayar Biaya Perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini Berpendapat lain, Penggugat I Rekonpensasi / Tergugat I Konpensasi, Mohon agar Perkara ini Diputus dengan Seadil – adil nya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat II Kompensi / Penggugat II Rekonpensi Menolak Seluruh dalil – dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi kecuali terhadap hal apa yang secara terang dan tegas diakuinya ;
2. Berkenaan dengan *Obscuur Libelle*, bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sekarang ini adalah Berkenaan dan Berpokok Pangkal pada Kerjasama tanggal 26 Desember 1992 Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Mengajak **LIAUW MEI FUNG** (Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi) ;
3. Bahwa Jelas – jelas Rumah di Jl. Mangga Dua I No. 20 Rt 02 / Rw 003, Kel. Pinangasia, Kec. Taman Sari, Jakarta Barat 11110, Adalah Milik Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi Sesuai dengan Jual Beli, Hitung – hitungan dengan Giro – Giro yang di Tukar di depan Orang lain ; (Bukti T-16, T-17, T-18, T-19, T-20, T-21) ;
4. Bahwa Rumah yang di Tinggali Tergugat II Kompensi / Penggugat II Rekonpensi sudah dibeli Sejak Tahun 1997 ;
5. Bahwa Jelas tidak ada nya Pembayaran, Tidak akan Pernah Mungkin Harta Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Bisa Beralih Kepada Orang lain, Tidak Mungkin ;

DALAM REKONPENSII :

6. Bahwa Penggugat II Rekonpensi / Tergugat II Kompensi, Mohonkan Agar Segala Sesuatu yang Dikemukakan dalam Gugatan Kompensi diatas Dianggap Sebagai Telah Dimasukan dalam Rekonpensi Disini ;
7. Bahwa Kerugian Tersebut Nyata – nyata Diakibatkan Oleh Itikad yang Tidak Baik dari Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi yang Telah Memakai Modal Kerja dan Keuntungan Konveksi Tidak diberikan Kepada Penggugat I Rekonpensi / Tergugat I Kompensi. Walaupun Sudah di Musyawarahkan Sesuai Hitung – Hitungan Dimana Rumah yang Dipinjamkan Sertifikatnya di Bank Tamara pun Harus di Kembalikan, Tetapi Tetap tidak dilaksanakan Pembayarannya ;
8. Bahwa Tergugat I Kompensi / Tergugat I Rekonpensi Sangat Dirugikan Secara Hitung – Hitungan, Maka Dengan ini, Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi minta Dibayar Sisa dari Perjanjian ;

DALAM KONPENSII:

1. Menolak Gugatan Penggugat Kompensi untuk Seluruhnya atau Setidak – tidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Tidak Dapat Diterima untuk Seluruhnya ;

Halaman 29 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk Membayar Biaya Perkara ini ;

DALAM REKONPENSI:

PRIMAIR:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan II Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi Untuk Seluruhnya ;
2. Menyatakan Bahwa Penggugat II Rekonpensi / Tergugat II Kompensi Tidak Melakukan Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi ;
3. Menyatakan Bahwa Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Bahwa Tergugat I Kompensi / Tergugat I Rekonpensi Sangat Dirugikan Secara Hitung – Hitungan, Maka Dengan ini, Tergugat II Kompensi / Penggugat II Rekonpensi minta Dibayar Sisa dari Perjanjian ;
5. Menyatakan Keputusan ini Dapat di Jalankan Terlebih Dahulu (*Uitverbaar bij Vooraad*), Walaupun ada Bantahan, Banding atau Kasasi ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi untuk Membayar Biaya Perkara ini ;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini Berpendapat lain, Penggugat II Rekonpensi / Tergugat II Kompensi, Mohon agar Perkara ini Diputus dengan Seadil – adil nya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat III Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

1. Bahwa Turut Tergugat Kompensi / Turut Penggugat Rekonpensi Menolak Seluruh dalil – dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi kecuali terhadap hal apa yang secara terang dan tegas diakuinya ;
2. Berkenaan dengan *Obscuur Libelle*, bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi sekarang ini adalah Berkenaan dan Berpokok Pangkal pada Kerjasama tanggal 26 Desember 1992 Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi Mengajak LIAUW MEI FUNG (Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi) Kerjasama di Jalan Perniagaan Timur II / 26;

Halaman 30 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Turut Tergugat Konkensi / Turut Penggugat Rekonpensi Untuk Masalah Gugatan yang Diajukan Oleh Pengggugat Konkensi / Tergugat Rekonpensi Tidak Tahu Menahu;
4. Bahwa Jelas – jelas Penggugat Konkensi / Tergugat Rekonpensi, Meminjamkan Sertipikat Turut Tergugat / Turut Penggugat Rekonpensi Untuk Dijaminkan di Bank Tamara Sebesar Rp 150.000.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Rupiah*);
Dan Pada Saat Tanda Tangan Jual Beli, Notarisnya dipanggil ke Bank Tamara, Jadi Semua Transaksi di Bank Tamara (Sebesar Rp 60.564.000,-);
Jadi Walaupun Judulnya Pinjam Sertipikat Tetap Pada Saat Ingin Dijaminkan di Bank Atas Nama Penggugat Konkensi / Tergugat Rekonpensi. Syaratnya Harus ada Jual Beli di Hadapan Notaris (Formalitas Syarat Sebagai Pengajuan Kredit);
5. Setiap Tahun PBB yang dibayar Turut Tergugat / Turut Penggugat Rekonpensi sebelum Balik Nama;

DALAM REKONPENSI

6. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konkensi Menolak Agar Segala Sesuatu yang Dikemukakan dalam Gugatan Konkensi diatas Dianggap Sebagai Telah Dimasukan dalam Rekonpensi Disini :
7. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konkensi Tersebut Telah Menyebabkan Kerugian Bagi Turut Tergugat / Turut Penggugat Rekonpensi, Sehingga Turut Penggugat Rekonpensi / Turut Tergugat Konkensi Mesti Ganti Kerugian Sebesar Rp 1.000.000.000,- (*Satu Milyard Rupiah*) Telah Menyusahkan Turut Penggugat Rekonpensi / Turut Tergugat Konkensi dan Pengembalian Sertipikat Rumah Milik Turut Penggugat Rekonpensi / Turut Tergugat Konkensi
8. Bahwa Gugatan Rekonpensi ini di Dasarkan atas Bukti yang Sah Menurut Hukum (*Uitverbaar bij Vooraad*), Meskipun ada Kemungkinan Verzet, Banding, Kasasi Berdasarkan Pasal 180 HIR Adalah Putus dan Layak untuk Dijatuhkan ;
Maka Berdasarkan Uraian Tersebut diatas, Turut Penggugat Rekonpensi / Turut Tergugat Konkensi, Memohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang Memeriksa Perkara ini, Berkenan untuk Memutus ;

DALAM KONPENSI :

Halaman 31 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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

1. Menolak Gugatan Penggugat Konpensasi untuk Seluruhnya atau Setidak – tidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi Tidak Dapat Diterima untuk Seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi untuk Membayar Biaya Perkara ini ;

DALAM REKONPENSASI:

PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Turut Penggugat Rekonpensasi / Turut Tergugat Konpensasi Untuk Seluruhnya ;
2. Menyatakan Bahwa Turut Penggugat Rekonpensasi / Turut Tergugat Konpensasi Tidak Melakukan Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi ;
3. Menyatakan Bahwa Tergugat Rekonpensasi / Penggugat Konpensasi telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensasi / Penggugat Konpensasi Untuk Membayar Kerugian yang Dialami Turut Penggugat Rekonpensasi / Turut Tergugat Konpensasi Sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu Milyard Rupiah) dan Mengembalikan Sertipikat Rumah Milik Turut Penggugat Rekonpensasi / Turut Tergugat Konpensasi ;
5. Menyatakan Keputusan ini Dapat di Jalankan Terlebih Dahulu (*Uitverbaar bij Vooraad*), Walaupun ada Bantahan, Banding atau Kasasi ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensasi / Penggugat Konpensasi untuk Membayar Biaya Perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini Berpendapat lain, Penggugat Turut Tergugat Rekonpensasi / Turut Tergugat Konpensasi, Mohon agar Perkara ini Diputus dengan Seadil – adil nya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan Replik tanggal 7 September 2020, sedangkan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengajukan Duplik tanggal 20 Desember 2020, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat III Rekonvensi masing-masing mengajukan Duplik tanggal 6 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah dan bangunan di Jalan Mangga Dua 1 Dalam No. 20, Kelurahan Pinangasia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat pada hari Kamis,

Halaman 32 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 17 Juni 2021, dan hasil pemeriksaan setempat tersebut telah pula dibuatkan berita acara dan gambar/situasi dari tanah dan bangunan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sehingga merugikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan:

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 188 m² terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, sedangkan Tergugat I mengakui memiliki sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 231, yang terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam Nomor 23, Rt. 003, Rw. 002 Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari - Jakarta barat seluas 82 m²;
- Bahwa pada tahun 1996 Penggugat dan Tergugat I sepakat mengajukan pinjaman/kredit kepada Bank untuk modal usaha bersama, dengan kesepakatan bahwa tanah milik Penggugat seluas 188 m² ditukar dengan tanah milik Tergugat I yaitu tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 231, yang terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam Nomor 23, Rt. 003, Rw. 002 Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari - Jakarta barat seluas 82 m², karena tanah milik Penggugat belum bersertipikat dan tidak bisa dijaminkan ke Bank;
- Bahwa kesepakatan tersebut dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Sewaan tertanggal 21 Mei 1996, yang ditandatangani oleh Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli, dan

Halaman 33 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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

Penggugat tidak pernah menerima uang dari tukar menukar tanah tersebut;

- Bahwa kemudian diketahui bahwa tanah sertifikat Hak Milik No. 231 ternyata tanah milik Turut Tergugat I, oleh karena itu pada tanggal 17 Juni 1996 ditandatangani jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I (anak Tergugat I) atas sertifikat Hak Milik Nomor 231, kemudian sertifikat Hak Milik Nomor 231 dijaminkan kepada Bank Tamara untuk mendapatkan modal usaha;
- Bahwa uang sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta) yang didapat dari menjaminkan sertifikat tersebut dari Bank Tamara, oleh Penggugat dijadikan modal usaha antara Penggugat dan Tergugat I yaitu berupa usaha konveksi taplak, akan tetapi pada tahun 1998 usaha Penggugat bangkrut, tetapi Penggugat berusaha mencari pinjaman lain untuk menutupi hutang di Bank Tamara dan berusaha agar tanah atau sertifikat milik Turut Tergugat I tidak disita Bank Tamara;
- Bahwa kemudian Tergugat I memohon kepada Penggugat untuk boleh meminjam atau menempati rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Mangga Dua 1 Dalam No. 20 seluas 188 m² untuk sementara dan Penggugat bersedia rumahnya ditempati oleh Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I awalnya mengaku memiliki tanah dan bangunan berdasarkan sertifikat Hak milik No 231/Pinangsia akan tetapi setelah di cek, atas tanah dan bangunan tersebut ternyata milik Turut Tergugat I dan Tergugat I sengaja menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat dengan alasan bahwa Tergugat I banyak hutang ke pihak lain padahal tanah tersebut hanya sebatas tukar menukar sementara;
- Bahwa Tergugat II membantu Tergugat I dalam menekan Penggugat sehingga pada tahun 2000, Tergugat II meminta Tergugat I untuk menandatangani Surat Jual beli rumah yang dibuat tanggal mundur yaitu tanggal 5 Desember 1997;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan penekanan-penekanan terhadap diri Penggugat dengan cara mendatangi rumah Penggugat dengan membawa beberapa orang dan melaporkan Penggugat dan istri ke Kepolisian Sektor Taman Sari, dengan tuduhan penganiayaan atau pengroyokan;
- Bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat tanah seluas 188 m² terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman

Halaman 34 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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

Sari, Jakarta Barat dilakukan transaksi dua kali, pertama jual beli dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah Sewaan tertanggal 21 Mei 1996, *kedua* jual beli dilakukan pada tahun 2000 yang antara Penggugat dan Tergugat II yang dibuat tanggal mundur 5 Desember 1997, hal ini membuktikan bahwa ada itikad buruk dan akal-akalan dari Tergugat I dan Tergugat II;

- Bahwa sejak tahun 2004 Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menyerahkan tanah milik Penggugat yang dikuasainya, padahal ada kesepakatan antara Penggugat dengan Sdr. HARIYANTO SETIAWAN, dengan Surat Kesepakatan Penitipan tertanggal 2 November 2004 dimana isinya Penggugat menitipkan Sertipikat No. 231 kepada Sdr. HARIYANTO SETIAWAN untuk diberikan kepada Tergugat I apabila Tergugat I telah mengosongkan rumah milik Penggugat yang dikuasai Tergugat I;
- Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 188 m2 terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangasia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat dan tetap mengakui sebagai tanah miliknya merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat III Rekonvensi di dalam jawabannya telah mengemukakan dalil-dalil bantahannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat III Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, justru Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat I Konvensi;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memiliki tanah dan bangunan seluas 188 m2 terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20, Kelurahan Pinangasia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat dan telah dibeli oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sesuai hitungan rumah Pasar Gelap dan 3 Giro Lunas yang tidak dibayar oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Halaman 35 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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 Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tidak pernah mendapat keuntungan hasil kerja sama dari Penggugat;
- Bahwa sertifikat Hak milik No 231/Pinangsia hanya dipinjamkan oleh Turut Tergugat I Konvensi untuk dijadikan jaminan di Bank Tamara oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan pinjaman Bank sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), tetapi saat itu harus dilakukan formalitas jual beli lebih dahulu antara Tergugat I Konvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 188 m² terletak di Jalan Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat;
- Bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 231 dijamin oleh Penggugat kepada Bank Tamara untuk mendapatkan modal usaha;
- Bahwa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi ada usaha kerja sama;
- Bahwa saat ini tanah dan bangunan seluas 188 m² terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat dikuasai oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengatakan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 188 m² terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat dan tetap mengakui sebagai tanah miliknya, sedangkan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat III Rekonvensi mengatakan bahwa tanah dan bangunan seluas 188 m² terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat telah dibeli oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

Halaman 36 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah perbuatan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yang tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 188 m² terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat dan tetap mengakui sebagai tanah miliknya merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-37, yaitu:

1. Bukti P-1, berupa Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Sewaan tertanggal 21 Mei 1996;
2. Bukti P-2, berupa Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 1018/T.Sari/1996 tertanggal 17 Juni 1996;
3. Bukti P-3, berupa Fotocopy Sertifikat Nomor 231/Pinangsia;
4. Bukti P-4, berupa Fotocopy Surat Keterangan SPPT PBB atas nama Penggugat atas tanah dan bangunan seluas 188 m²;
5. Bukti P-5, berupa Fotocopy Surat Keterangan SPPT PBB atas nama Penggugat atas tanah dan bangunan seluas 83 m²;
6. Bukti P-6, berupa Fotocopy SPPT PBB tahun 2015, 2016, 2017 atas tanah dan bangunan seluas 188 m²;
7. Bukti P-7, berupa Fotocopy SPPT PBB tahun 2006, 2007, 2015, 2017 atas tanah dan bangunan seluas 82 m²;
8. Bukti P-8, berupa Fotocopy Surat Jual Beli yang dibuat mundur (menjadi tanggal 5 Desember 1997) antara Penggugat dan Tergugat II atas tanah dan bangunan seluas 188 m²;
9. Bukti P-9, berupa Fotocopy Surat Jual Beli yang dibuat mundur antara Penggugat dan Tergugat II atas tanah dan bangunan seluas 188 m²;
10. Bukti P-10, berupa Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 4 Februari 2005;
11. Bukti P-11, berupa Fotocopy Surat Pernyataan mantan Lurah Pinangsia Drs. Widodo tertanggal 14 Mei 2005;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bukti P-12, berupa Fotocopy Surat Lurah Pinangisia tertanggal 26 Februari 2007;
13. Bukti P-13, berupa Fotocopy Surat Wajib Lapori Diri No.Pol 009 WLD/I/2000 tertanggal 1 Januari 2000;
14. Bukti P-14, berupa Fotocopy Surat Pengantar Ketua RT dan Ketua RW tertanggal 21 Desember 2003;
15. Bukti P-15, berupa Fotocopy SPPT PBB atas nama Penggugat tahun 2020 atas tanah dan bangunan seluas 188 m²;
16. Bukti P-16, berupa Fotocopy SPPT PBB atas nama Penggugat tahun 2020 atas tanah dan bangunan seluas 83 m²;
17. Bukti P-17, berupa Fotocopy Surat Perjanjian tanggal 5 November 2001;
18. Bukti P-18, berupa Fotocopy Surat Perjanjian tanggal 5 November 2001;
19. Bukti P-19, berupa Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 5 November 2001;
20. Bukti P-20, berupa Fotocopy Surat Pernyataan Tergugat I tanggal 5 November 2001;
21. Bukti P-21, berupa Fotocopy Surat Penitipan Surat Tertanggal 2 November 2004;
22. Bukti P-22, berupa Foto-foto kaca bangunan rumah milik Penggugat yang pecah diteror orang yang tidak bertanggung jawab tahun 2008;
23. Bukti P-23, berupa Fotocopy Surat Panggilan terhadap Penggugat;
24. Bukti P-24, berupa Fotocopy Surat Tanda Laporan Kebakaran;
25. Bukti P-25, berupa Fotocopy Surat Pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan;
26. Bukti P-26, berupa Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik;
27. Bukti P-27, berupa Fotocopy Surat Panggilan terhadap Penggugat;
28. Bukti P-28, berupa Fotocopy tanda terima 12 lembar Bilyet Giro dari Bank Index Selindo tertanggal 30 Desember 2000;
29. Bukti P-29, berupa Fotocopy kwitansi penerimaan bilyet giro, diantara tanggal 23 Oktober 2000 sampai dengan 29 Juni 2001;
30. Bukti P-30, berupa Fotocopy tanda terima giro No.Gh181951 tertanggal 1 Agustus 2000;
31. Bukti P-31, berupa Fotocopy tanda terima 11 bilyet giro Bank Index Selindo tertanggal 15 Februari 2004;
32. Bukti P-32, berupa Fotocopy SPPT PBB tahun 2020 atas obyek di Jl. Mangga Dua I Dalam No.20 dan obyek di Jl. Mangga Dua I dalam No.23 Taman Sari, Jakarta Barat;

Halaman 38 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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

33. Bukti P-33, berupa Fotocopy surat pengantar no.21051960 tanggal 21 Desember 2003;
34. Bukti P-34, berupa Fotocopy 54 lembar bilyet giro Bank Index Selindo untuk dicairkan keatas nama Liauw Mei Fung;
35. Bukti P-35, berupa Fotocopy 20 lembar bilyet giro Bank Index Selindo untuk dicairkan keatas nama Liauw Mei Fung;
36. Bukti P-36, berupa Fotocopy Surat Keterangan Nomor 20/1.755.2/2020 tertanggal 6 Mei 2021, yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Pinangsia;
37. Bukti P-37, berupa Fotocopy Surat Keterangan Nomor 02/1.755.2/2020 tertanggal 6 Mei 2021, yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Pinangsia;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga mengajukan saksi-saksi yaitu Hendy dan Rinawati Wondosantoso;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat III Rekonvensi telah mengajukan bukti T-1 sampai dengan T-37, yaitu:

1. Bukti T-1, berupa Fotocopy Kronologi Kerjasama dengan Kartono Gozali pada tahun 1992;
2. Bukti T-2, berupa Fotocopy Bukti uraian tanda terima pembayaran jual beli rumah di pasar gelap;
3. Bukti T-3, berupa Fotocopy Bukti Sertifikat Rumah di pasar gelap;
4. Bukti T-4, berupa Fotocopy Akta Jual Beli Tanah No.880/Tambora/1993 tanggal 25 Juni 1993;
5. Bukti T-5, berupa Fotocopy Surat Pernyataan;
6. Bukti T-6, berupa Fotocopy Surat Perjanjian yang dibuat didepan kantor konsultan hukum;
7. Bukti T-7, dibatalkan karena sama dengan T-10;
8. Bukti T-8, berupa Fotocopy Surat Pernyataan antara Kartono Gozali dengan Liauw Mei Fung;
9. Bukti T-9, berupa Fotocopy Surat Pernyataan Liauw Mei Fung;
10. Bukti T-10, berupa Fotocopy Surat Perjanjian antara Kartono Gozali dengan Liauw Mei Fung;
11. Bukti T-11, berupa Fotocopy Surat Laporan Kepolisian Liauw Mei Fung mengenai rumah;

Halaman 39 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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

12. Bukti T-12, berupa Fotocopy ada tiga lembar giro kosong Bank Tamara yang belum dibayarkan oleh Kartono Gozali;
13. Bukti T-13, berupa Fotocopy ada tiga belas lembar giro kosong Bank Tamara;
14. Bukti T-14, berupa Fotocopy Rincian giro yang dikembalikan dari Liauw Mei Fung kepada Kartono Gozali;
15. Bukti T-15, berupa Fotocopy Surat Kebakaran Rumah dari Kelurahan Pinangsia;
16. Bukti T-16, berupa Fotocopy Surat Pemberitahuan dari Polres Metro Jakarta Barat;
17. Bukti T-17, berupa Fotocopy Akta Kematian Tergugat I;
18. Bukti T-18, berupa Fotocopy Pembayaran SPPT- PBB atas nama Hioe Pey Ling yang beralamat di Jl. Mangga Dua I Dalam No.23 RT.08/03 Pinangsia, Jakarta Barat dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2006;
19. Bukti T-19, berupa Fotocopy Pembayaran SPPT- PBB atas nama Hioe Pey Ling yang beralamat di Jl. Mangga Dua I Dalam No.23 RT.08/03 Pinangsia, Jakarta Barat dari tahun 2007 sampai dengan tahun 2020;
20. Bukti T-20, berupa Fotocopy Surat perjanjian jual beli atas tanah sewaan pada tanggal 21 Mei 1996;
21. Bukti T-21, berupa Fotocopy Pembayaran SPPT- PBB atas nama Kartono Gozali yang beralamat di Jl. Mangga Dua I Dalam No.20 RT.02/03 Pinangsia, Jakarta Barat dari tahun 1995 sampai dengan tahun 2020;
22. Bukti T-22, berupa Fotocopy Bukti rincian pendapatan dan pengeluaran usaha taplak;
23. Bukti T-23, berupa Fotocopy bukti surat pernyataan jaminan atas pinjaman uang dari Liauw Mei Fung kepada Kartono Gozali tanggal 7 Oktober 1998;
24. Bukti T-24, berupa Fotocopy bukti surat perjanjian meminjam uang dari Liauw Mei Fung kepada Kartono Gozali sebesar Rp.5.000.000,00;
25. Bukti T-25, berupa Fotocopy Salinan Putusan dalam perkara No.505K/pid/2015;
26. Bukti T-26A, berupa Fotocopy Bukti Pemberitahuan Penghentian Penyelidikan (SP3) tanggal 7 Juni 2021 Nomor B/173/VI/2021/SatReskrim/Re JB;
27. Bukti T-26B, berupa Fotocopy Bukti Surat Ketetapan Nomor S.Tap/173/VI/2021/Restro Jakbar tentang Penghentian Penyelidikan pada tanggal 7 Juni 2021;

Halaman 40 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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

28. Bukti T-27, berupa Fotocopy Akta Kematian No.3171-KM-18052021-0047 atas nama Hilda Wijaya Kusuma Hioe tanggal 29 April 2021;
29. Bukti T-28A, berupa Fotocopy Surat Penyampaian Keberatan atas Surat Pengantar RT.002/003 dan RT.004/003 Keli. Pinangsia, Kec. Taman Sari tanggal 7 Mei 2021 atas nama Hioe Siu Lin alias Momoy;
30. Bukti T-28B, berupa Fotocopy Bukti Pembatalan/ Pencabutan PM1 dari Kel. Pinangsia, Kec. Taman Sari No.58/-1.755.2 A.n Kartono Gozali tanggal 11 Mei 2021;
31. Bukti T-30, berupa Fotocopy Bukti Surat Hibah tanggal 25 Agustus 1977 yang terletak di jalan mangga dua I RT.008/003, Kel. Pinangsia, Kec. Taman Sari, Jakarta Barat dari Minarsih Haryadi (Lay Ming Liang) kepada Chandra (Sadar) Widjaja;
32. Bukti T-31, berupa Fotocopy Bukti Tanda Terima pada tanggal 1 Juli 1995 Transaksi Jual Beli Antara Kartono Gozali (Pihak Penjual) dengan Chandra Wijaya (Pihak Pembeli);
33. Bukti T-32, berupa Fotocopy Bukti Tanda Terima II pada tanggal 16 Juli 1995, transaksi Jual Beli antara Kartono Gozali (Pihak Penjual) dengan Chandra Wijaya (Pihak Pembeli);
34. Bukti T-33, berupa Fotocopy Bukti Surat IMB (Ijin Menerbitkan Bangunan) di Jalan Mangga Dua I, Jakarta pada tanggal 8 Februari 1958;
35. Bukti T-34, berupa Fotocopy Bukti Denah Lokasi Izin Mendirikan Bangunan pada tanggal 18 Februari 1958 No.453/RB Jl. Mangga Dua I, Jakarta;
36. Bukti T-35, berupa Fotocopy Bukti Tanda Izin Mendirikan Bangunan pada tanggal 8 Februari 1958 di Jl. Mangga Dua I, Jakarta Barat;
37. Bukti T-36, berupa Fotocopy Bukti Surat Ketetapan Nomor S.Tap/173/VI/2021/Restro Jakbar tentang Penghentian Penyelidikan pada tanggal 7 Juni 2021;
38. Bukti T-37, berupa Fotocopy Bukti Salinan Akta No.18, Penegasan Pemilikan Rumah pada tanggal 5 April 2005 atas nama Hioe Siu Lin yang terletak di Jl. Mangga Dua Dalam I RT.002 RW.03, Kel. Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat III Rekonvensi juga mengajukan saksi-saksi yaitu Boen Tji Kiong dan Totok Suyatno;

Halaman 41 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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)



Menimbang, bahwa alat bukti surat yang telah dibubuhi bea materai dan disesuaikan dengan aslinya, secara formil dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti, sedangkan alat bukti surat yang tidak disesuaikan dengan aslinya, secara formil tidak memenuhi syarat sebagai alat bukti, akan tetapi apabila alat bukti surat tersebut bersesuaian atau di dukung oleh alat bukti lainnya, maka dapat pula dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa suatu perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban orang yang berbuat atau tidak berbuat, bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kapantasan dan kepatutan dalam kehidupan masyarakat;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa suatu perbuatan disebut sebagai perbuatan melawan hukum bila di dalamnya terdapat unsur-unsur:

1. Adanya suatu perbuatan yang melawan hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Adanya kerugian;
4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Sewaan, menunjukkan bahwa pada tanggal 21 Mei 1996 antara Kartono Gozali sebagai Penjual dan Liaw Mie Fung sebagai Pembeli telah terjadi jual beli bangunan rumah tinggal di Jalan Mangga Dua Dalam No. 18 Rt 008 Rw 03, luas kurang lebih 188 meter persegi dengan harga Rp. 900.000,00 (sembilan ratus ribu rupiah) per meter persegi yang telah dibayar seluruhnya oleh pihak kedua kepada pihak pertama, yaitu dengan sebuah bangunan rumah tinggal dengan luas 83 meter persegi terletak di Jalan Mangga Dua 1 No. 23;

Menimbang, bahwa bukti P-4 dan P-5 berupa Surat Keterangan SPPT PBB atas nama wajib pajak Kartono Gozali menunjukkan Nilai Jual Objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pajak (NJOP), PBB yang harus dibayar, tanggal jatuh tempo pembayaran, Jumlah Pembayaran dan tanggal Pembayaran;

Menimbang, bahwa bukti P-6 dan P-7 berupa SPPT PBB atas nama wajib pajak Kartono Gozali menunjukkan jumlah pajak yang harus dibayar;

Menimbang, bahwa bukti P-11 berupa Surat Pernyataan menunjukkan bahwa mantan Lurah Pinangisia menyatakan tidak terlibat langsung dalam proses jual beli antara Kartono Gozali dengan Hioe Siu Lin;

Menimbang, bahwa bukti P-12 berupa Surat yang ditandatangani oleh Lurah Kelurahan Pinangisia menunjukkan bahwa pihak kelurahan belum menemukan buku pencatatan/buku register tahun 1998 yang mencatat Jual Beli bangunan rumah tinggal seluas 188 m² terletak di Jalan Mangga Dua I Dalam No. 20 Rt 002/03, Kelurahan Pinangisia;

Menimbang, bahwa bukti P-17 berupa Surat Perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Kartono Gozali dan Liauw Mei Fung menunjukkan bahwa ada kerja sama usaha konveksi dan mengatur mengenai pembayaran keuntungan bagi kedua pihak serta mengenai pencairan Giro;

Menimbang, bahwa bukti P-19 berupa Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Kartono Gozali dan Liauw Mei Fung yang menunjukkan bahwa Kartono Gozali sebagai Pihak I mendapat kredit dan menjaminkan sertifikat Hak Milik No. 231 kepada Bank Tamara dan jika terjadi eksekusi pengosongan oleh BPPN maka Pihak I menjaminkan mobil sedan Honda Civic No. Pol B 888 XD untuk diserahkan kepada Liauw Mei Fung sebagai Pihak II dan Pihak II bersedia mengosongkan rumah dan bangunan yang dijaminkan tersebut;

Menimbang, bahwa bukti P-20 berupa Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Liauw Mei Fung mengenai pengosongan dapur masak;

Menimbang, bahwa bukti P-25 berupa Surat dari Polsek Metro Tamansari perihal pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan menunjukkan bahwa telah ada pemberitahuan mengenai perkembangan hasil penyidikan kepada Khong Hui Alias Gozali;

Menimbang, bahwa bukti P-22 berupa foto bangunan menunjukkan kaca bangunan yang pecah;

Menimbang, bahwa bukti P-27 berupa Surat Panggilan dari Penyidik menunjukkan bahwa Kartono Gozali dipanggil untuk datang ke Polda Metro Jaya untuk didengar keterangannya sebagai Tersangka;

Menimbang, bahwa bukti P-2, P-3, P-8 sampai dengan P-10, P-13 sampai dengan P-16, P-18, P-21, P-23, P-24, P-26, P-28 sampai dengan P-35

Halaman 43 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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

oleh karena berupa fotokopi dari fotokopi dan tidak di dukung oleh alat bukti lainnya, maka Majelis tidak akan mempertimbangkannya;

Menimbang, bahwa Saksi Hendy menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui hubungan kerja sama antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan tidak mengetahui mengenai perjanjian antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, tetapi saksi mengetahui bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sudah lama tinggal di rumah Jalan Mangga Dua 1 Dalam No. 20;

Menimbang, bahwa Saksi Rinawati Wondosantoso menerangkan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mempunyai rumah yang dikuasai oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, sejak saksi kerja di sana rumah itu memang sudah dikuasai oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan dijadikan kos-kosan, tetapi saksi tidak mengetahui mengapa rumah itu dikuasai oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Saksi Rinawati Wondosantoso juga menerangkan bahwa Saksi mengetahui rumah itu sebenarnya milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi cerita pada saksi dan saksi melihat sertifikatnya saat itu hendak membayar Pajak Bumi dan Bangunan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bukti P-1 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Sewaan, menunjukkan bahwa pada tanggal 21 Mei 1996 antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai Penjual dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sebagai Pembeli telah terjadi jual beli bangunan rumah tinggal di Jalan Mangga Dua Dalam No. 18 Rt 008 Rw 03, luas kurang lebih 188 meter persegi dengan harga Rp. 900.000,00 (sembilan ratus ribu rupiah) per meter persegi yang telah dibayar seluruhnya oleh pihak kedua kepada pihak pertama, yaitu dengan sebuah bangunan rumah tinggal dengan luas 83 meter persegi terletak di Jalan Mangga Dua 1 No. 23;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah menandatangani Perjanjian Jual Beli tersebut, dan hal ini telah pula diakui oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sendiri di dalam gugatan dan jawabannya;

Menimbang, bahwa di dalam dalil gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan bahwa sejak ditemukannya Surat

Halaman 44 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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

Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Sewaan Tertanggal 21 Mei 1996 oleh Penggugat pada sekitar pertengahan tahun 2019, ternyata Tergugat I sejak awal sudah membohongi Penggugat, tetapi selanjutnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di dalam gugatannya juga mendalilkan bahwa kemudian diketahui bahwa tanah yang diakui oleh Tergugat I berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 231 ternyata tanah milik Turut Tergugat I, oleh karena untuk mendapatkan modal sebagaimana rencana antara Penggugat dan Tergugat I, dan untuk merealisasikan isi Surat Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Sewaan tertanggal 21 Mei 1996, maka pada tanggal 17 Juni 1996 ditandatangani jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I (anak Tergugat I) atas sertifikat Hak Milik Nomor 231 berdasarkan Akta Jual Beli No. 1018/T.SARI/1996 tertanggal 17 Juni 1996, dihadapan Notaris R.N Sinulingga, Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, yang kemudian atas sertifikat Hak Milik Nomor 231 dijaminan kepada Bank Tamara untuk mendapatkan modal usaha;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa sesungguhnya sejak tanggal 17 Juni 1996 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengetahui dan menyadari sepenuhnya bahwa sertifikat Hak Milik No. 231 adalah tanah milik Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti P-4 dan P-5 berupa Surat Keterangan SPPT PBB atas nama wajib pajak Kartono Gozali hanya menunjukkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), PBB yang harus dibayar, tanggal jatuh tempo pembayaran, Jumlah Pembayaran dan tanggal Pembayaran, sedangkan bukti P-6 dan P-7 berupa SPPT PBB atas nama wajib pajak Kartono Gozali menunjukkan jumlah pajak yang harus dibayar, dan bukti-bukti tersebut bukanlah merupakan bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya menerangkan mengenai rumah di Jalan Mangga Dua 1 Dalam No. 20 yang dikuasai dan ditempati oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, tetapi tidak ada yang mengetahui mengapa rumah tersebut dikuasai oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, selain itu saksi-saksi juga tidak mengetahui mengenai terjadinya perjanjian diantara para pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Tergugat;

Halaman 45 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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 bukti T-36 berupa Salinan Surat Jual Beli, Warmeking Akta Tanggal 30 Maret 2005 menunjukkan bahwa pada tanggal 5 Desember 1997 telah terjadi kesepakatan jual beli antara Kartono Gojali sebagai Pihak Kesatu/Penjual dengan Hioe Siu Lin sebagai Pihak Kedua/Pembeli, dimana Pihak Kesatu telah menjual sebidang tanah berikut bangunannya dengan luas 188 M (seratus delapan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Mangga Dua I dalam No. 20 Rt 002 Rw 03 Kelurahan Pinangsia dengan harga Rp. 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Surat Jual Beli tersebut ditandatangani oleh Kartono Gojali (pihak kesatu), Juliana Junita G. (istri) dan Hioe Siu Lin (pihak kedua) serta diketahui oleh Ketua Rt 002/03 dan telah tercatat dalam Buku Register Kelurahan Pinangsia;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-11 berupa Surat Pernyataan dari mantan Lurah Pinangsia yang menyatakan tidak terlibat langsung dalam proses jual beli antara Kartono Gozali dengan Hioe Siu Lin dan bukti P-12 berupa Surat yang ditandatangani oleh Lurah Kelurahan Pinangsia yang menyatakan bahwa pihak kelurahan belum menemukan buku pencatatan/buku register tahun 1998 yang mencatat Jual Beli, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti ini bukan merupakan penyangkalan atas terjadinya Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di dalam gugatannya mendalilkan bahwa sekitar tahun 2000 Hariyanto Setiawan meminta Penggugat datang ke kantornya dan Penggugat disuruh menandatangani Surat Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II (anak Tergugat I) yang isinya adalah Penggugat menjual tanah milik Penggugat seluas 188 m² terletak di Jl. Mangga Dua 1 Dalam No. 20 (dahulu letak tanah tersebut ikut Jl. Mangga Dua 1 No. 82B), Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, tetapi jual beli tersebut dibuat tanggal mundur yaitu tanggal 5 Desember 1997 dengan nilai jual beli Rp. 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), akan tetapi Penggugat tidak pernah menerima uang pembayaran tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di dalam gugatannya juga mendalilkan bahwa dirinya terpaksa menandatangani surat jual beli tersebut karena berada dibawah tekanan dan ancaman;

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa dirinya menandatangani surat jual beli tersebut saat berada dibawah tekanan dan ancaman, tetapi tidak ada bukti-bukti dari

Halaman 46 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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

Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, baik bukti surat maupun saksi, yang mendukung dalil gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi terbukti telah membeli sebidang tanah berikut bangunannya dengan luas 188 meter persegi yang terletak di Jalan Mangga Dua I dalam No. 20 Rt 002 Rw 03 Kelurahan Pinangisia dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana tertuang di dalam Salinan Surat Jual Beli, Warmeking Akta Tanggal 30 Maret 2005;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah membeli sebidang tanah berikut bangunannya dengan luas 188 meter persegi yang terletak di Jalan Mangga Dua I dalam No. 20 Rt 002 Rw 03 Kelurahan Pinangisia dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi berhak untuk menguasai dan menempati tanah dan bangunan dengan luas 188 meter persegi yang terletak di Jalan Mangga Dua I Dalam No. 20 Kelurahan Pinangisia tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi berhak menguasai dan menempati tanah dan bangunan dengan luas 188 persegi yang terletak di Jalan Mangga Dua I Dalam No. 20, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat tersebut dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah ibu dari Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yang tinggal bersama di rumah tersebut, maka perbuatan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yang tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan seluas 188 meter persegi yang terletak di Jalan Mangga Dua I Dalam No. 20, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian petitum gugatan angka 2 dan angka 3 harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II

Halaman 47 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Penggugat II Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi adalah mengenai menyatakan bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi tidak melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dan menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa pokok perkara ini, Majelis Hakim akan terlebih dahulu menilai formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa di dalam gugatan rekonvensinya Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan di dalam petitum gugatan rekonvensi juga meminta agar menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar kerugian sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), tetapi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak menguraikan secara jelas dan terperinci dari mana diperoleh kerugian sejumlah sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) tersebut, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut kabur;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam gugatan rekonvensi pada petitum angka 2, Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi meminta untuk menyatakan bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Penggugat III

Halaman 48 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

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

Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi tidak melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi telah meminta yang terkait dengan ada tidaknya perbuatan ingkar janji/wanprestasi, dengan demikian yang menjadi dasar gugatan Penggugat seharusnya mengenai adanya suatu perjanjian diantara para pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam petitum gugatan rekonvensi angka 3 Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi meminta untuk menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi dalam gugatan rekonvensinya telah menggabungkan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum di dalam satu gugatan, sehingga telah melanggar tata tertib beracara, dengan demikian gugatan rekonvensi tersebut menjadi kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi tersebut kabur maka gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi tersebut tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan, oleh karena itu gugatan rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka mengenai materi pokok perkara sebagaimana diuraikan dalam gugatan belum dapat diperiksa dan diputus dalam pertimbangan putusan ini;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak seluruhnya, sedangkan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat I dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 4.260.000,00 (empat juta dua ratus enam puluh ribu rupiah);

Halaman 49 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara khususnya bukti-bukti surat yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim secara tersendiri, dianggap telah termasuk dalam seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini, khususnya ketentuan yang terdapat dalam Hukum Acara Perdata/HIR;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.260.000,00 (empat juta dua ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari Selasa, tanggal 14 September 2021, oleh kami, Novita Riama, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Iwan Wardhana, S.H. dan Rustiyono, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt tanggal 2 Juni 2020, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 21 September 2021 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rully Dwiyantri Yunitasari, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Ahli Waris Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Kuasa Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Kuasa Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat III Rekonvensi.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Halaman 50 dari 51 Putusan Nomor 164/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt



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

Iwan Wardhana, S.H.

Novita Riama, S.H, M.H.

Rustiyono, S.H, M.Hum.

Panitera Pengganti

Rully Dwiyantri Yunitasari, S.H.

Biaya-biaya:

PNBP	Rp. 30.000,00
Proses Perkara	Rp. 150.000,00
Panggilan	Rp. 3.020.000,00
Redaksi	Rp. 50.000,00
PS	Rp. 1.000.000,00
Materai	Rp. 10.000,00
Jumlah	Rp. 4.260.000,00 (empat juta dua ratus enam puluh ribu rupiah)