



P U T U S A N
Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

BUDIONO SALIM, beralamat di Jalan Daksa I/8 RT.004/ RW.002, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada **NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH, dan DWI ANJAR PRAMBODO, SH.**, Advokat dan Konsultan Hukum dari **Kantor Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH & PARTNERS**, beralamat di Jalan Tebet Barat VIII No. 10, Tebet, Jakarta Selatan. berdasarkan Surat Kuasa Nomor: SK/028/NJSP/X/2022 tanggal 28 Oktober 2022, selanjutnya sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **GRACE V MEILANY, MBA**, beralamat di Puri Kencana Blok K 10 No.01 RT.011/RW.07, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hendri Wilman Gultom, S.H.,M.H. dan Sakti Ajie Putra Pratama, S.H., Para Pengacara, Konsultan Hukum Pada Kantor Hukum IUS yang berkantor di Gedung Masindo Lt. 3, Jl. Mampang Prapatan Raya No. 73 A, RT 010/RW 002, Kelurahan Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan-DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 22 Desember 2022, selanjutnya sebagai **Tergugat I**;
2. Para Ahli Waris dari Almarhum **H. SODRI Bin H. HASAN** dan Almarhumah **Hj. HASNAH** yaitu :
 - **Hj. SOLEHA BINTI H. SODRI**, beralamat di Jalan Raya Plumpang Semper/Jl. Walang Baru No. 1 RT.001/ RW.012, Kelurahan Tugu, Kecamatan Koja, Kotamadya Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yogi Pajar Suprayogi, A.md., S.E., S.H, H. Rochmani,

Halaman 1 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



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

S.H.,M.H. dan Daniel Minggu, S.H.,
Advokat/Penasihat Hukum dan Konsultasi Hukum
pada kantor hukum "YOGI PAJAR SUPRAYOGI &
PARTNERS" yang beralamat di Jl. Palem 8.B No.
1066 RT.003 RW.08 Kelurahan Jakamulya Kecamatan
Bekasi Selatan Kota Bekasi;

- **KAMALIA Binti H. SODRI**, beralamat di Jl. H. Murtado No. 16
RT.007 / RW.012, Tugu Utara, Kecamatan Koja,
Kotamadya Jakarta Utara;
- **KOMARIYAH Binti H. SODRI**, beralamat di Jl. H. Murtado No. 16
RT.007 / RW.012, Tugu Utara, Kecamatan Koja,
Kotamadya Jakarta Utara;

selanjutnya sebagai **Tergugat II**;

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KODYA JAKARTA UTARA,

beralamat di Jl. Melur No. 10, RT.001/RW.012,
Rawabadak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara,
dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andhika
Pratama Putra selaku Pegawai Pemerintah Non
Pegawai Negeri yang beralamat pada Kantor
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara di Jl.
Melur Raya, RT. 002, RW. 012, Kelurahan Rawa
Badak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1903/Sku-
31.72-600.13/XI/2022 tanggal 18 November 2022,
selanjutnya sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31
Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Jakarta Utara pada tanggal 1 November 2022 dalam Register Nomor
724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT DAN
DASAR HUKUM DIAJUKANNYA GUGATAN**

1. Bahwa **PENGGUGAT** telah menandatangani Surat Perjanjian
Kerjasama tanggal 23 Juni 2021 dengan **TERGUGAT I**.

Halaman 2 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa adapun isi **Surat Perjanjian Kerjasama** tanggal 23 Juni 2021 antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut :

PASAL 1

Bahwa pada tanggal 3 Mei 2019 **PIHAK PERTAMA (GRACE V MEILANY MBA/TERGUGAT I)** dan **PIHAK KEDUA (BUDIONO SALIM/PENGGUGAT)** telah membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama berkaitan dengan pengurusan permasalahan tanah milik **PIHAK PERTAMA** yang terletak di **Jl.Raya Plumpang Semper / Jl. Walang Baru No. 24 RT.001/RW.012 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta** sesuai dengan **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946 / Tugu Utara** tercatat atas nama **PIHAK PERTAMA**;

PASAL 2

Bahwa dengan ini **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** telah sepakat dan menyetujui untuk membatalkan surat perjanjian Kerjasama tanggal 3 Mei 2019 tersebut, dan Surat Perjanjian Kerjasama yang saat ini dibuat oleh **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** adalah yang berlaku untuk mengatur hak dan kewajiban **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**;

PASAL 3

Bahwa benar **PIHAK PERTAMA** memiliki sebidang tanah yang terletak di **Jl.Raya Plumpang Semper / Jl. Walang Baru No. 24 RT.001/RW.012 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta** sesuai dengan **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946 / Tugu Utara** tercatat atas nama **PIHAK PERTAMA**;

PASAL 4

Bahwa saat ini tanah milik **PIHAK PERTAMA** dikuasai secara tanpa hak dan melawan hukum oleh ahli waris **HAJI SODRI** yang bernama **NYONYA HJ SOLEHAH BINTI HAJI SODRI** dan menantu **NYONYA HJ SOLEHAH BINTI HAJI SODRI** yang bernama **RIKO NAINGGOLAN**;

PASAL 5

Bahwa **PIHAK PERTAMA** telah memberikan kuasa kepada Kantor Advokat **NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH** pada tanggal 7 Desember 2018 untuk mengurus dan membuat laporan polisi di **POLDA Metro**

Halaman 3 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Jaya atas dikuasainya tanah milik PIHAK PERTAMA secara tanpa hak melawan hukum oleh ahli waris HAJI SODRI yang bernama NYONYA HJ SOLEHAH BINTI HAJI SODRI dan menantu NYONYA HJ SOLEHAH BINTI HAJI SODRI yang bernama RIKO NAINGGOLAN;

PASAL 6

Bahwa seluruh biaya untuk pengurusan tanah milik PIHAK PERTAMA yang diurus oleh kantor Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH dibiayai oleh PIHAK KEDUA dengan persetujuan PIHAK PERTAMA;

PASAL 7

Bahwa PIHAK PERTAMA selama ini juga telah menerima pinjaman uang dari PIHAK KEDUA untuk keperluan pribadi PIHAK PERTAMA, dan dengan ini PIHAK KEDUA juga akan memberikan uang sebesar **Rp 399.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah)** kepada PIHAK PERTAMA secara bertahap selama delapan bulan, setiap bulannya PIHAK KEDUA akan membayarkan kepada PIHAK PERTAMA sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)** dua kali pembayaran, awal bulan **Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)** dan pertengahan bulan **Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)**.

PASAL 8

Bahwa dengan ini PIHAK PERTAMA menyatakan, apabila permasalahan tanah milik PIHAK PERTAMA telah selesai diurus oleh Kantor Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH dan dapat diperjualbelikan kepada pihak lain, maka uang hasil penjualannya bukan menjadi hak milik PIHAK PERTAMA lagi tetapi sudah menjadi hak milik PIHAK KEDUA sebagai kompensasi uang yang telah dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA untuk membiayai permasalahan tanah milik PIHAK PERTAMA tersebut berikut pinjaman uang yang selama ini telah PIHAK PERTAMA terima dari PIHAK KEDUA;

PASAL 9

Bahwa PIHAK PERTAMA berkewajiban untuk menandatangani jual beli kepada PIHAK KETIGA (Calon Pembeli) atas sebidang tanah yang terletak di **Jl. Raya Plumpang Semper / Jl. Walang Baru No. 24 RT.001/RW.012 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta** sesuai dengan

Halaman 4 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946 / Tugu Utara tercatat atas nama PIHAK PERTAMA, dan PIHAK PERTAMA dibebaskan dari seluruh pembayaran PBB tertunda, biaya Notaris, biaya pajak-pajak atas terjadinya transaksi jual beli tanah tersebut, seluruh biaya ditanggung seluruhnya oleh PIHAK KEDUA, seluruh hutang-hutang PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dengan ditandatanganinya akta jual beli ini LUNAS atau tidak ada lagi tanggungan;

PASAL 10

Bahwa PIHAK PERTAMA berkewajiban untuk menandatangani Akta Perdamaian dengan Pihak Terlapor di POLDA Metro Jaya atas laporan polisi yang telah PIHAK PERTAMA buat dengan didampingi oleh NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH. atas sebidang tanah yang terletak di Jl.Raya Plumpang Semper / Jl. Walang Baru No. 24 RT.001/RW.012 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946 / Tugu Utara tercatat atas nama PIHAK PERTAMA yang dikuasai secara tanpa hak dan melawan hukum oleh ahli waris HAJI SODRI yang bernama NYONYA HJ SOLEHAH BINTI HAJI SODRI dan menantu NYONYA HJ SOLEHAH BINTI HAJI SODRI yang bernama RIKO NAINGGOLAN serta HJ NURLAILA (istri dari HAJI MUHAYI);

PASAL 11

Bahwa PIHAK PERTAMA menyampaikan kepada PIHAK KEDUA asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946 / Tugu Utara tercatat atas nama PIHAK PERTAMA digadaikan oleh PIHAK PERTAMA kepada pihak lain sebesar **Rp. 3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah)**, dan dengan ini PIHAK PERTAMA menyatakan kewajibannya untuk menebus asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946 / Tugu Utara tercatat atas nama PIHAK PERTAMA dengan biaya penebusannya dibayar oleh PIHAK KEDUA.

PASAL 12

Bahwa PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan dalam membuat dan menandatangani surat perjanjian kerjasama ini dengan akal pikiran yang sehat dan tanpa ada paksaan dari pihak manapun juga;

II. URAIAN FAKTA HUKUM

Halaman 5 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



1. Bahwa **TERGUGAT I** memiliki sebidang tanah seluas lebih kurang 1.600 m² (seribu enam ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Plumpang Semper/Jalan Walang Baru No.24 RT.001/RW.012 Kel. Tugu Utara, Kec. Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5946/Tugu Utara tercatat atas nama **TERGUGAT I** (GRACE VIRGINIE MEI LIANY alias GRACE VIRGINIE MEILIANY LIE) yang dikeluarkan oleh **TURUT TERGUGAT** pada tanggal 5 Juni 2007, sesuai dengan Surat Keputusan Kakan Pertanahan Kodya Jak. Utara tanggal 10-4-2007, No : 489/413-550.1-09.05-2007, surat ukur tanggal 8-3-2007 yang ditanda tangani oleh Ir. KIKING SUDRAJAT, MM., Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara dan tanggal berakhirnya hak 4-6-2027.
2. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5946/Tugu Utara tercatat atas nama **TERGUGAT I** (GRACE VIRGINIE MEI LIANY alias GRACE VIRGINIE MEILIANY LIE) yang dikeluarkan oleh **TURUT TERGUGAT** pada tanggal 5 Juni 2007, sesuai dengan Surat Keputusan Kakan Pertanahan Kodya Jak. Utara tanggal 10-4-2007, No : 489/413-550.1-09.05-2007, surat ukur tanggal 8-3-2007 yang ditanda tangani oleh Ir. KIKING SUDRAJAT, MM., Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara dan tanggal berakhirnya hak 4-6-2027 adalah berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1349/Tugu tercatat atas nama **TERGUGAT I** yang dikeluarkan oleh **TURUT TERGUGAT** tanggal 1-4-1986 yang ditandatangani oleh A.M. SYAHBANA berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta tanggal 20-12-1985 No. 3594/533/II-HGB/U/1/1985 lamanya hak berlaku 20 tahun, berakhir tanggal 31-3-2006.
3. Bahwa sampai dengan saat ini **TERGUGAT I** tetap membayar PBB atas tanah miliknya sesuai dengan poin 1 tersebut diatas dengan Nomor PBB **NOP No. : 31.75.030.003.023.0292.0** tercatat atas nama **TERGUGAT I (GRACE V. MEILIANI, MBA)**, letak objek pajak Jalan Plumpang Semper Raya RT.001/RW.012 Kel. Tugu Utara, Kec. Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta;
4. Bahwa Ketua RT.001 MOHAMMAD ALI dan Ketua RW.012 H. ABDUL GANI telah menandatangani surat keterangan yang menerangkan bahwasannya **TERGUGAT I** (GRACE VIRGINIE MEI LIANY alias GRACE VIRGINIE MEILIANY LIE) beralamat di Jalan Plumpang Semper Raya/Walang Baru No.24;

Halaman 6 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5946/Tugu Utara atas nama **TERGUGAT I** (GRACE VIRGINIE MEI LIANY alias GRACE VIRGINIE MEILIANY LIE) adalah Nomor Sertifikat baru yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria dan Tata Ruang/Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1349/Tugu tercatat atas nama **TERGUGAT I** (GRACE VIRGINIE MEI LIANY alias GRACE VIRGINIE MEILIANY LIE);

6. Bahwa oleh karena letak tanah **TERGUGAT I** sesuai dengan Sertifikat Hak Bangunan Nomor : 1349/Tugu tercatat atas nama **TERGUGAT I** (GRACE VIRGINIE MEI LIANY alias GRACE VIRGINIE MEILIANY LIE) letak tanahnya ada pemekaran Kelurahan dari Kelurahan Tugu menjadi Kelurahan Tugu Utara maka Sertifikat Hak Bangunan Nomor : 1349/Tugu tercatat atas nama **TERGUGAT I** (GRACE VIRGINIE MEI LIANY alias GRACE VIRGINIE MEILIANY LIE) sudah berubah Nomor menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5946/Tugu Utara tercatat atas nama **TERGUGAT I** (GRACE VIRGINIE MEI LIANY alias GRACE VIRGINIE MEILIANY LIE);

7. Bahwa sesuai dengan Pasal 8 Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 23 Juni 2021 yang telah diuraikan seperti di bawah ini :

Bahwa dengan ini PIHAK PERTAMA menyatakan, apabila permasalahan tanah milik PIHAK PERTAMA telah selesai diurus oleh Kantor Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH dan dapat diperjualbelikan kepada pihak lain, maka uang hasil penjualannya bukan menjadi hak milik PIHAK PERTAMA lagi tetapi sudah menjadi hak milik PIHAK KEDUA sebagai kompensasi uang yang telah dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA untuk membiayai permasalahan tanah milik PIHAK PERTAMA tersebut berikut pinjaman uang yang selama ini telah **PIHAK PERTAMA (GRACE V MEILANY MBA/TERGUGAT I)** terima dari **PIHAK KEDUA (BUDIONO SALIM/PENGUGAT)**.

III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT II

1. Bahwa Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 23 Juni 2021 yang dibuat oleh **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I** oleh karena tanah milik **TERGUGAT I** yang terletak di **Jl. Raya Plumpang Semper / Jl. Walang Baru No. 24 RT.001/RW.012 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta** sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946 / Tugu Utara seluas

Halaman 7 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt. Utr



1.600 m² tercatat atas nama TERGUGAT I dikuasai Secara Tanpa Hak dan Melawan Hukum oleh TERGUGAT II.

2. Bahwa oleh karena GRACE V MEILANY MBA banyak kegiatan di luar negeri, maka setelah GRACE V MEILANY MBA membeli sebidang tanah seluas 1.600 m² yang terletak di Jl. Plumpang Semper Raya RT.001 / RW.012 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara tersebut, maka pada tanggal 21 Oktober 2006 GRACE V MEILANY MBA menyewakan tanah miliknya tersebut kepada Bapak TOMMY LESAR (Suami dari Hajjah SOLEHA binti H. SODERI)

3. Bahwa sesuai dengan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 23 Juni 2021 yang dibuat oleh **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, pada pasal 5 telah disepakati sebagai berikut :

Bahwa PIHAK PERTAMA telah memberikan kuasa kepada Kantor Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH pada tanggal 7 Desember 2018 untuk mengurus dan membuat laporan polisi di POLDA Metro Jaya atas dikuasainya tanah milik PIHAK PERTAMA secara tanpa hak melawan hukum oleh ahli waris HAJI SODRI yang bernama NYONYA HJ SOLEHAH BINTI HAJI SODRI dan menantu NYONYA HJ SOLEHAH BINTI HAJI SODRI yang bernama RIKO NAINGGOLAN

IV. UPAYA-UPAYA HUKUM MEMBUAT LAPORAN POLISI DI POLDA METRO JAYA YANG DILAKUKAN TERGUGAT I DIDAMPINGI OLEH ADVOKAT NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH., SELAKU KUASA HUKUM DARI TERGUGAT I

Bahwa atas pembiayaan dari **PENGUGAT** maka pada tanggal 20 Mei 2019 **TERGUGAT I** telah membuat Laporan Polisi di Polda Metro Jaya sesuai dengan :

1. Laporan Polisi Nomor : TBL/3171/V/2019/PMJ/Dit.Reskrimum yang ditanda tangani oleh INSAN HIMAWAN Komisaris Polisi NRP 70070487

- Bahwa dalam laporan **TERGUGAT I** tersebut sebagai terlapor adalah RIKO NAINGGOLAN, DKK
- Perkara yang dilaporkan adalah Memasuki pekarangan tanpa ijin dan atau penggelapan hak atas benda tidak bergerak dan atau pemalsuan atau memasukkan keterangan palsu ke dalam Akta Otentik.

2. Laporan Polisi Nomor : LP/2390/IV/YAN.2.5/2020/SPKT PMJ tanggal 20 April 2020 dengan Terlapor ANDRI OCTACIANO dan Ny. NURLELA dengan dugaan perkara Tindak Pidana Memasuki
Halaman 8 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekarangan Orang Lain Tanpa Ijin dan atau Penggelapan Hak Atas Benda Tidak Bergerak dan atau Pemalsuan Sebagaimana dimaksud dalam pasal 167 KUHP dan atau Pasal 385 KUHP dan atau Pasal 263 KUHP, yang terjadi pada tanggal 25 November 2019 di Plumpang Semper Jakarta Utara.

3. Laporan Polisi Nomor : LP/B/5007/IX/2022/SPKT/POLDA METRO JAYA, tanggal 20 September 2022 dengan Terlapor Hj. SOLEHA Binti H. SODERI dalam perkara Pemalsuan dan atau Menempatkan keterangan palsu dalam Akta Otentik dan atau memberikan keterangan palsu di bawah sumpah.

Proses Hukum Laporan Polisi Nomor : TBL/3171/V/2019/PMJ/
Dit.Reskrim yang ditanda tangani oleh INSAN HIMAWAN Komisaris
Polisi NRP 70070487

1. Laporan Polisi GRACE V MEILANY MBA di Polda Metro Jaya dengan Terlapor HAJJAH SOLEHAH Binti H. SODERI dan RICO KANDA alias RICO KANDA NAINGGOLAN (MENANTU HAJJAH SOLEHAH Binti H. SODERI) atas tanah milik GRACE V MEILANY MBA yang terletak di Jl. Plumpang Semper Raya RT.001 / RW.012 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dahulu berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1349 Desa Tugu, Kecamatan Koja, Jakarta Utara seluas 1.600 m² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria atas nama Walikota Kota Jakarta Utara yang ditanda tangani oleh A.M. SYAHBANA tanggal 01 April 1986 atas nama HAJI SODERI bin HAJI HASAN dan sekarang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946 / Tugu Utara atas nama Nyonya GRACE VIRGIANIE MEI ZIANI alias GRACE VIRGIANIE MEILANY LIE.

2. Bahwa atas laporan **TERGUGAT I** tersebut, penyidik Polda Metro Jaya telah menindak lanjutinya seperti di bawah ini :

a. Kasubdit II atas nama Direskrim Polda Metro Jaya yang ditanda tangani oleh M. GAFUR A.H. SIREGAR, SIK tanggal 17 Juni 2019 telah mengirimkan surat yang ditujukan kepada Yth Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sesuai dengan surat Nomor : B/8669/VII/RES.1.19/2019/Ditreskrim perihal : Undangan untuk Klarifikasi;

b. Kasubdit II atas nama Direskrim Polda Metro Jaya yang ditanda tangani oleh M. GAFUR A.H. SIREGAR, SIK tanggal 16 Juli 2019 telah mengirimkan surat yang ditujukan kepada Yth LILY

Halaman 9 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

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

WIRYAATMADJA sesuai dengan surat Nomor :
B/11084/VII/RES.1.19/2019/Ditreskrimum perihal : Undangan untuk
Klarifikasi;

c. Kasubdit II atas nama Direskrimum Polda Metro Jaya yang ditanda tangani oleh M. GAFUR A.H. SIREGAR, SIK tanggal 16 Juli 2019 telah mengirimkan surat yang ditujukan kepada Yth ARIKANTI NATAKUSUMAH, SH. sesuai dengan surat Nomor : B/11085/VII/RES.1.19/2019/Ditreskrimum perihal : Undangan untuk Klarifikasi;

d. Kasubdit II atas nama Direskrimum Polda Metro Jaya yang ditanda tangani oleh M. GAFUR A.H. SIREGAR, SIK tanggal 12 September 2019 telah mengirimkan surat Nomor : S.Pgl/9347/IX/2019/ Ditreskrimum memanggil :

Nama : **Sdri. ARIKANTI NATAKUSUMAH, SH;**
Jenis Kelamin : Perempuan;
Pekerjaan : Pensiunan Notaris;
Kewarganegaraan : Indonesia; dan
Alamat : D/a Jl. Duren 3 Indah III Blok G No. 12
RT.009 / RW.007 Kelurahan Duren Tiga,
Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan

e. Kasubdit II atas nama Direskrimum Polda Metro Jaya yang ditanda tangani oleh M. GAFUR A.H. SIREGAR, SIK tanggal 04 November 2019 telah mengirimkan surat yang ditujukan kepada Yth. Sdri. GRACE V MEILANY MBA sesuai dengan surat Nomor : B/5462/XI/RES.1.2/2019/Ditreskrimum perihal surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan (SP2HP) yang memberitahukan sebagai berikut :

2. Sehubungan dengan rujukan tersebut diatas , Bersama ini diinformasikan kepada Saudari perkembangan penyidikan perkara yang saudara laporkan sebagai berikut:

a Telah melakukan pemeriksaan saksi-saksi sebagai berikut :

- 1) Sdri. GRACE V. MEILANY, MBA;
- 2) Sdri. LIE WAN MEY;
- 3) Sdri. FAZLIAH als DEDE;
- 4) Sdr. ANDRI OKTAVIANO;

Halaman 10 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

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)



- 5) Sdr. MISHARDI WILAMARTA, SH;
- 6) Sdr. SINDIAN OSAPUTRA, SH;
- 7) Sdr. AFRIZAL, SE;
- 8) Sdri. HJ. ARIKANTI NATAKUSUMAH, SH;
- 9) Sdr. SUDARNA, SH;
- 10) Sdr. SLAMET MUSIYANTO, SH;
- 11) Sdri. HJ. SOLEHA BIN H. SODRI; dan
- 12) Sdr. RICO KANDA;

b Penyidik telah melakukan pengembalian batas-batas bidang tanah berdasarkan SHGB No.5946/Tugu Utara atas nama GRACE VIRGINIE MEILIANY LIE yang teletak di Jl. Pelumpang Semper RT.001 / RW. 012 atau Jl. Walang Baru No.24 dengan hasil terhadap luas bidang tersebut luasnya masih tetap 1.600 m² dan belum ada pemecahan dan peralihan kepada pihak lain;

f. Direskrimum selaku Penyidik atas nama Kepala Kepolisian Daerah Metro Jaya yang ditanda tangani oleh SUYUDI ARIO SETO, SH., SIK., MSI Komisaris Besar Polisi NRP : 73070291 tanggal 30 Maret 2020 telah mengirimkan surat yang ditujukan Kepada Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta sesuai dengan Surat Nomor : B/6065/III/RES.1.2/2020/DITRESKRIMUM perihal : pemberitahuan penetapan tersangka :

Sehubungan dengan rujukan tersebut diatas ,Bersama ini diberitahukan kepada Kepala, bahwa dari hasil penyidikan dan gelar perkara terhadap laporan polisi tersebut, maka telah ditetapkan sebagai tersangka sebagai berikut :

a	Nama	: HJ. SOLEHA BINTI H. SODERI;
Tempat, tgl. Lahir	:	Jakarta, 29 Desember 1955;
Jenis Kelamin	:	Perempuan;
Pekerjaan	:	Mengurus Rumah Tangga;
Kewarganegaraan	:	Indonesia; dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Jl. Walang Baru No.1 RT.001 / RW.012
Kel. Tugu Utara, Kec. Koja, Jakarta Utara

b Nama : **RICO KANDA**
alias RICO KANDA

NAINGGOLAN;

Tempat, tgl. Lahir : Jakarta, 19 Juni 1984;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Pekerjaan : Wiraswasta;
Kewarganegaraan : Indonesia; dan
Alamat : Jl. Walang Baru No.1 RT.001 / RW.012
Kel. Tugu Utara, Kec. Koja, Jakarta Utara

3. Bahwa dalam proses penyidikan di Polda Metro Jaya atas Laporan Polisi **TERGUGAT I** telah terungkap fakta-fakta hukum seperti di bawah ini :

- a. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1349 yang semula tercatat atas nama H. SODRI Bin H. HASAN telah berubah atau dibalik nama ke atas nama **TERGUGAT I**;
- b. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1349 oleh **TERGUGAT I** telah dijaminkan ke Bank LIPPO;
- c. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1349 atas nama **TERGUGAT I** telah dimatikan dan telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946 / Tugu Utara atas nama **TERGUGAT I**;
- d. Penyidik telah melakukan pengembalian batas-batas bidang tanah berdasarkan SHGB No.5946/Tugu Utara atas nama GRACE VIRGINIE MEILANY LIE yang teletak di Jl. Pelumpang Semper RT.001 / RW. 012 atau Jl. Walang Baru No.24 dengan hasil terhadap luas bidang tersebut luasnya masih tetap 1.600 m² dan belum ada pemecahan dan peralihan kepada pihak lain.
- e. Bahwa kemudian Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara yang di tanda tangani oleh SUTRISNO, S.SIT., MH., telah mengirimkan surat kepada Wadir Reskrimum Polda Metro Jaya jalan Jend. Sudirman NO.55 Jakarta Selatan pada tanggal 23 Oktober 2019 perihal : hasil pengukuran penelitian pengembalian batas
Halaman 12 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan surat Nomor : 3074/BA-31.72-200.3/X/2019 yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Sehubungan dengan Permohonan Pengukuran Pengembalian Batas dari SUPADI, SH. MH yang tercatat dalam daftar isian Nomor DI.302/35389/2019 tanggal 24 September 2019, berkenaan dengan surat Ditreskrimum Polda Metro Jaya Nomor : B/14886/IX/RES/1.24/2019 Ditreskrimum, bersama ini kami sampaikan hal-hal sebagai berikut :

a. Bahwa pengukuran pengembalian batas terhadap bidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 5946/Tugu Utara telah dilaksanakan pada tanggal 8 Maret 2007 seluas 1.600 m² atas tanah terletak di Jalan Raya Plumpang Semper / Jalan Walang Baru No.24 RT.001/RW.012 Kel. Tugu Utara, Kec. Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta;

b. Bahwa berdasarkan hasil pengukuran dan pengembalian batas dapat diinformasikan sebagai berikut :

- Batas-batas tanah dan luas hak guna bangunan Nomor : 5946/Tugu Utara sesuai dengan hasil rekonstruksi di lapangan masih tetap tidak terjadi perbedaan seluas 1.600 m² dan tidak terjadi tumpang tindih dengan bidang yang berbatasan;
 - Tanda-tanda batas bidang tanah berupa tembok ;
- Keadaan tanah berupa bidang tanah diatasnya berdiri rumah bangunan tempat tinggal sebagaimana gambar terlampir;

4. Bahwa laporan **TERGUGAT I** tersebut sudah dilimpahkan kepada Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta dan selanjutnya saat ini sedang berproses di Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Proses Hukum Laporan Polisi Nomor : LP/2390/IV/YAN.2.5/2020/ SPKT PMJ tanggal 20 April 2020 dengan Terlapor ANDRI OCTACIANO dan Ny. NURLELA

Bahwa pada tanggal 5 November 2021 telah dibuat dan ditanda tangani Perjanjian Perdamaian antara :

Nama : GRACE V MEILANY, MBA

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : Puri Kencana Blok K/10 RT.011/07

Kel. Kembangan Selatan, Kec. Kembangan

Halaman 13 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Jakarta Barat

Selanjutnya selaku PIHAK PERTAMA (TERGUGAT I)

Nama : H. MUCHAJI/bertindak selaku suami

Yang mewakili istrinya Hj. Nuralia

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : Jl. Plumpang Semper, Kel. Tugu Utara

Kec. Tugu Utara, Kec. Koja

Jakarta Utara

Selanjutnya selaku PIHAK KEDUA

**Proses Hukum Laporan Polisi Nomor : LP/B/5007/IX/2022/SPKT/
POLDA METRO JAYA, tanggal 20 September 2022 dengan Terlapor Hj.
SOLEHA Binti H. SODERI**

1) Bahwa pada tanggal 7 Oktober 2022 Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya yang ditanda tangani oleh INDRAWENNY PANJIYOGA, SH., S.I.K., Komisaris Besar Polisi selaku penyidik Kasubdit Umum/Jatanras atas nama Dirreskrimum Polda Metro Jaya telah mengirimkan surat kepada Yt. Sdr. NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH., di Jakarta sesuai dengan surat Nomor : B/19220/X/Res.1.9./2022/Ditreskrimum, perihal : undangan klarifikasi untuk hadir pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 12 Oktober 2022

Pukul : 10.00 WIB

Tempat : Unit 4 Subdit Umum/Jatanras

Penyidik : AKP MACHFUD INDRA WAHYUDI, S.I.K., M.Si., atau Penyidik IPDA SUHARTONO, S.H., atau Penyidik Pembantu AIPDA HENDRO PRASETIO, S.H., Nomor Telp : 081294840011.

2) Bahwa selanjutnya Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH., selaku Kuasa Hukum dari TERGUGAT I menyampaikan kepada TERGUGAT I perihal surat undangan klarifikasi tanggal 7 Oktober 2022 tersebut di atas.

3) Bahwa kemudian TERGUGAT I menghubungi Penyidik IPDA SUHARTONO, S.H., dan TERGUGAT I menyampaikan kepada

Halaman 14 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyidik IPDA SUHARTONO, S.H., bahwasanya TERGUGAT I telah mencabut Surat Kuasa yang telah diberikan TERGUGAT I kepada Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH.

4) Bahwa selanjutnya Penyidik IPDA SUHARTONO, S.H., menghubungi Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH., untuk menyampaikan bahwasanya TERGUGAT I telah mencabut Surat Kuasa Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH., sehingga oleh karena itu tidak perlu menghadiri undangan klarifikasi dari Polda Metro Jaya pada tanggal 7 Oktober 2022 tersebut.

V. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I

1. Bahwa pada tanggal 3 Oktober 2022 **TERGUGAT I** telah membuat Surat Pencabutan Kuasa yang isinya sebagai berikut :

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : GRACE V MEILANY MBA
Tempat Tanggal Lahir : Tasikmalaya, 27 Juli 1968
Jenis Kelamin : Perempuan
Alamat : Puri Kencana Blok K No. 1 RT.011/RW.007
Kelurahan Kembangan, Kecamatan
Kembangan,
Jakarta Barat
Agama : Katolik
Pekerjaan : Wiraswasta
Kewarganegaraan : Indonesia
NIK : 3173086707680004

Dengan ini mencabut Surat Kuasa tertanggal 9 Oktober 2019 yang ditanda tangani bersama dengan Penerima Kuasa LAW FIRM NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH. & PARTNERS, mengingat sampai saat ini saya sulit bertemu dengan Penerima Kuasa serta tidak ada laporan perkembangan masalah bagi saya.

2. Bahwa **TERGUGAT I** memberitahukan kepada **PENGGUGAT** membatalkan Surat Perjanjian Kerjasama yang dibuat antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** pada tanggal 23 Juni 2021 tersebut, sehingga merugikan **PENGGUGAT**.

3. Bahwa Surat Pencabutan Kuasa tanggal 3 Oktober 2022 yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** tidak pernah disampaikan atau
Halaman 15 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimusyawarahkan kepada **PENGUGAT** sehingga sudah bertentangan dengan isi pasal 6 Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 23 Juni 2021 yang dibuat oleh **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I**.

4. Bahwa perbuatan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tersebut adalah **Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad)** sebagaimana dimaksud Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

5. Bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa:

"tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut";

6. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 tersebut maka unsur-unsur didalam Perbuatan Melawan Hukum adalah :

- Unsur perbuatan
- Unsur melawan hukum
- Unsur kerugian
- Unsur kesalahan
- Unsur kausalitas
- Unsur relatifitas

7. Bahwa selanjutnya berdasarkan Yurisprudensi yang sudah bersifat tetap maka kriteria tentang Perbuatan Melawan Hukum terdiri dari :

1. Bertentangan dengan kewajiban si pelaku
2. Melanggar hak subyektif
3. Melanggar kaidah dan tata susila
4. Melanggar keputusan, ketertiban, ketelitian dan kehati-hatian sesama anggota masyarakat

8. Bahwa dari dalil-dalil **PENGUGAT** tersebut diatas telah terbukti **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (onrechtmatige daad)** sesuai dengan semua unsur-unsur didalam Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang sangat merugikan **PENGUGAT**, adapun kerugian **PENGUGAT** tersebut adalah sebagai berikut Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik dan fakta-fakta yang objektif

Halaman 16 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

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)



sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, maka **PENGGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan/menyatakan bahwa putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

9. Bahwa sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tersebut, **PENGGUGAT** telah mengalami kerugian materiil yang dinilai dari harga keseluruhan tanah tersebut dikalikan dengan harga rata-rata/harga pasaran tanah *aquo* per meter persegi yang nilainya sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per meter dikalikan luas tanah seluas 1.200 m² (oleh karena tanah seluas 400 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946/Tugu Utara atas nama **TERGUGAT I** telah ada perdamaian dengan H. MUCHAJI/bertindak selaku suami yang mewakili istrinya Hj. Nuralia), sehingga nilai keseluruhannya adalah Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah).

10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti tersebut diatas, teranglah secara nyata bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan **Pasal 1365 KUHPerdara** (tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut) sehingga sangatlah patut biaya perkara ini dibebankan seluruhnya kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**;

11. Bahwa agar Gugatan ini tidak di *illusoir* serta demi menghindari usaha **TERGUGAT I** untuk mengalihkan tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5946/Tugu Utara atas nama **TERGUGAT I**, maka **PENGGUGAT** mohon agar dapat diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah seluas 1.600 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946/Tugu Utara atas nama **TERGUGAT I** yang terletak di Jl. Pelumpang Semper RT.001 / RW. 012 atau Jl. Walang Baru No.24.

Berdasarkan uraian dan alasan atau pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas, maka **PENGGUGAT** mohon kepada **Majelis Hakim** yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :



PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **SAH secara hukum Surat Perjanjian Kerjasama** yang dibuat oleh **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** tanggal 23 Juni 2021;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1349 tercatat atas nama **TERGUGAT I** telah dimatikan
4. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946/Tugu Utara tercatat atas nama **TERGUGAT I** adalah **SAH milik PENGUGAT** berdasarkan isi Pasal 8 Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 23 Juni 2021.
5. Menyatakan **SAH dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** atas sebidang tanah seluas 1.600 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5946/Tugu Utara atas nama **TERGUGAT I** yang terletak di Jl. Pelumpang Semper RT.001 / RW. 012 atau Jl. Walang Baru No.24.
6. Menyatakan **TERGUGAT I** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (onrechtmatige daad)** dengan telah membuat Surat Pencabutan Kuasa tertanggal 3 Oktober 2022 yang isinya seperti di bawah ini :
Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : GRACE V MEILANY MBA
Tempat Tanggal Lahir : Tasikmalaya, 27 Juli 1968
Jenis Kelamin : Perempuan
Alamat : Puri Kencana Blok K No. 1 RT.011/RW.007
Kelurahan Kembangan, Kecamatan
Kembangan,
Jakarta Barat
Agama : Katolik
Pekerjaan : Wiraswasta
Kewarganegaraan : Indonesia
NIK : 3173086707680004

Dengan ini mencabut Surat Kuasa tertanggal 9 Oktober 2019 yang ditanda tangani bersama dengan Penerima Kuasa LAW FIRM NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH. & PARTNERS, mengingat sampai saat ini saya sulit bertemu dengan Penerima Kuasa serta tidak ada laporan perkembangan masalah bagi saya.

7. Menyatakan **TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM Surat Pencabutan Kuasa** dari **TERGUGAT I** tertanggal 3 Oktober 2022 yang isinya seperti di bawah ini :

Halaman 18 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : GRACE V MEILIANY MBA
Tempat Tanggal Lahir : Tasikmalaya, 27 Juli 1968
Jenis Kelamin : Perempuan
Alamat : Puri Kencana Blok K No. 1 RT.011/RW.007
Kelurahan Kembangan, Kecamatan

Kembangan,

Jakarta Barat

Agama : Katolik
Pekerjaan : Wiraswasta
Kewarganegaraan : Indonesia
NIK : 3173086707680004

Dengan ini mencabut Surat Kuasa tertanggal 9 Oktober 2019 yang ditanda tangani bersama dengan Penerima Kuasa LAW FIRM NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH. & PARTNERS, mengingat sampai saat ini saya sulit bertemu dengan Penerima Kuasa serta tidak ada laporan perkembangan masalah bagi saya.

8. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar kerugian materiil yang dialami oleh **PENGUGAT** akibat tidak dapatnya **PENGUGAT** menikmati haknya atas tanah seluas 1.200 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5946/Tugu Utara atas nama **TERGUGAT I** yang dinilai dari harga keseluruhan tanah tersebut dikalikan dengan harga rata-rata/harga pasaran tanah *aquo* per meter persegi yang nilainya sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per meter dikalikan luas tanah seluas 1.200 m² (oleh karena tanah seluas 400 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946/Tugu Utara atas nama **TERGUGAT I** telah ada perdamaian dengan H. MUCHAJI/bertindak selaku suami yang mewakili istrinya Hj. Nuralia), sehingga nilai keseluruhannya adalah Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah).

9. Menyatakan **TERGUGAT II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena **TERGUGAT II** telah menguasai secara **TANPA HAK dan MELAWAN HUKUM** Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946/Tugu Utara berikut bangunan di atasnya.

Halaman 19 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi sesuai dengan **Pasal 180 Ayat 1 HIR**;

11. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum;

SUBSIDER :

Apabila **Majelis Hakim** yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II (Hj. Soleha Binti H. Sodri) dan Turut Tergugat hadir masing-masing Kuasa Hukumnya, sedang untuk Tergugat II (Kamalia Binti H. Sodri dan Komariyah Binti H. Sodri) tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

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 Deny Riswanto, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 07 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

I.1. DALAM EKSEPSI

1) Gugatan Tidak Jelas / Kabur (*Obscuur Libel*)

- Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) Hal Ini Dikarenakan Penggugat Tidak Bisa Menentukan Jenis Gugatan, Apakah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Atau Gugatan Ingkar Janji (Wanprestasi). Hal Ini Sangat Jelas Dan Terang Dari Isi Gugatan Penggugat Yang Telah Mencampuradukan Gugatan.
- Bahwa Berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama Tanggal 23 Juni 2021, Tergugat I Telah Menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama Tersebut Dengan Penggugat, Dalam Pasal 1320

Halaman 20 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



KUPer Ada 4 (Empat) Syarat Perjanjian Yang Sah Yaitu, :

1. Kesepakatan Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Keterangan :

Kesepakatan Adalah Perasaan Rela Dan Iklas Diantara Mereka Pembuat Perjanjian Mengenai Hal-Hal Yang Dituangkan Dalam Isi Maupun Pasal-Pasal Yang Diinginkan Dalam Perjanjian, Dimana Kesepakatan Itu Dapat Dinyatakan Secara Tegas Maupun Diam-Diam. Bebas Disini Artinya Adalah Bebas Dari Kekhilafan (*Dwaling, Mistake*), Paksaan (*Dwang, Dures*) Dan Penipuan (*Bedrog, Fraud*).

- a. Bahwa Pada Tanggal 23 Juni 2021 Dengan Kehendak Bebas, Rela Dan Iklas Telah Terjadi Kesepakatan Bersama Antara Tergugat I Dengan Penggugat.
- b. Bahwa dalam Gugatan Penggugat Pada Angka Romawi V Bagian Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Tergugat I Angka 2, 3 Di Halaman 13. Penggugat Merasa Dirugikan Oleh Tergugat I Dikarenakan Tergugat I Membatalkan Surat Perjanjian Kerjasama Yang Dibuat Oleh Penggugat Dan Tergugat I. Apabila Penggugat Merasa Keberatan Dengan Adanya Pembatalan yang Dilakukan Oleh Tergugat I, Maka Penggugat Bisa Melakukan Gugatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) Bukan Melakukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

2. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan

Keterangan :

Kecakapan Berarti Pihak-Pihak Yang Membuat Perikatan Haruslah Orang-Orang Yang Oleh Hukum Dinyatakan Sebagai Subjek Hukum Dan Sesuai Dengan Pasal 1329 KUHPer Pada Dasarnya Semua Orang Cakap Dalam Membuat Perjanjian, Kecuali Ditentukan Tidak Cakap Menurut Undang-Undang.

- a. Bahwa Fakta Yang Terjadi Pada Saat Pembuatan, Penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama

Halaman 21 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Tertanggal 23 Juni 2021 Antara Tergugat I Dengan Penggugat Sudah Cukup Umur Dan Tidak Dibawah Pengampuan.

3. Suatu Pokok Persoalan Tertentu

Keterangan :

Persoalan Tertentu Mempunyai Maksud Bahwa Objek Yang Diatur Dalam Suatu Surat Perjanjian Harus Jelas Atau Setidak-Tidaknya Dapat Ditentukan Tidak Boleh Mengambang Atau Samar-Samar.

- a. Bahwa Tergugat I Dengan Penggugat Telah Menetapkan Objek Kesepakatan Yang Sudah Dituangkan Dalam Surat Perjanjian Kerjasama Tertanggal 23 Juni 2021, Dan Hal Ini Sesuai Dengan Pasal 1333 KUHPer.

4. Suatu Sebab Yang Tidak Terlarang Atau Halal

Keterangan :

Suatu Sebab Yang Tidak Terlarang Mempunyai Makna Kesepakatan Yang Tertuang Di Dalam Suatu Surat Perjanjian Tidak Boleh Bertentangan Dengan Perundang-Undangan, Ketertiban Umum Dan Kesusilaan.

- a. Bahwa Surat Perjanjian Kerjasama Tertanggal 23 Juni 2021 Antara Tergugat I Dengan Penggugat Tidak Bertentangan Dengan Undang-Undang, Kesusilaan Maupun Ketertiban Umum.
- Bahwa Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Dalam Putusan No.194 K/PDT/1996, Tanggal 28 Desember 1998 Dalam Kaidah Hukumnya, **Gugatan Mencampuradukan Antara Wanprestasi Dengan Perbuatan Melawan Hukum, Yang Berakibat Gugatan Mengandung Cacat (*Obscuur Libel*)**.

2) Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum

- Bahwa Gugatan Penggugat Yang Menggugat Tergugat I Dengan Dalil Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Tetapi Amat Disayangkan Penggugat Tidak Bisa Mengurai Bahkan Menjelaskan Tentang Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Yang Sesuai Dengan Pasal 1365 KUHPer, Hal Ini Terlihat Dengan Jelas Dalam Gugatan Penggugat Yang Dimana

Halaman 22 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Saja Tidak Menulis Pasal 1365 KUHPer Dalam Gugatannya Hal Ini Yang Membuat Tergugat I Tersenyum-Senyum Simpul Pada Saat Membaca Gugatan Penggugat.

- Bahwa Dr.Munir Fuady,S.H.,M.H.,LL.M Dalam Bukunya Perbuatan Melawan Hukum *Pendekatan Kontemporer* Hal 45 Yang Menyatakan, “Sebagaimana Diketahui Bahwa Pasal 1365 KUHPer Mensyaratkan Adanya Unsur Kesalahan (*Schuld* Terhadap Suatu Perbuatan Melawan Hukum. Unsur Kesalahan Tersebut Dianggap Ada Jika Memenuhi Salah Satu Diantara 3 (Tiga) Syarat Sebagai Berikut, :

1. Ada Unsur Kesengajaan

Keterangan, :

Bahwa Yang Dimaksud Dengan Unsur Kesengajaan Adalah Perbuatan Yang Dianggap Ada Manakala Dilakukan Secara Sengaja Dan Telah Menimbulkan Konsekuensi Tertentu Terhadap Property Salah Satu Pihak.

- i. Bahwa Mengacu Pada Fakta Yang Terjadi Perbuatan Tergugat I Dengan Penggugat Yang Telah Sepakat Untuk Mengikatkan Diri Pada Satu Surat Perjanjian Kerjasama Tertanggal 23 Juni 2021.
- ii. Bahwa Perjanjian Kerjasama Tanggal 23 Juni 2021 Sudah Menjadi Undang-Undang Bagi Tergugat I Dan Penggugat Dan Surat Perjanjian Kerjasama Tersebut Dibuat Dalam Keadaan Sadar Tanpa Ada Unsur Kesengajaan Dari Pihak Yang Membuatnya.

2. Ada Unsur Kelalaian

Keterangan, :

Bahwa Yang Dimaksud Dengan Unsur Kelalaian Adalah Sikap lahiriah Dan Perbuatan Yang Dilakukan, Tanpa Terlalu Mempertimbangkan Apa Yang Ada Dalam Pikirannya.

- i. Bahwa Berdasarkan Fakta, Tergugat I Dalam Melakukan Kesepakatan Dari Surat Perjanjian Kerjasama Tanggal 23 Juni 2021, Perbuatan Tergugat I Tidak Terdapat Unsur Kelalaian Karena

Halaman 23 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Perjanjian Kerjasama Tersebut Dibuat Dalam Keadaan Sadar Serta Sehat Jasmani Maupun Rohani.

- ii. Bahwa Pembuatan Perjanjian Kerjasama Tanggal 23 Juni 2021 Antara Tergugat I Dan Penggugat, Bagaimana Bisa Perbuatan Tergugat I Bisa Dikategorikan Lalai.

- Bahwa Dalam Gugatan Penggugat Yang Menyatakan Tergugat I Membatalkan Surat Perjanjian Kerjasama Yang Dibuat Antara Penggugat dan Tergugat I Pada Tanggal 23 Juni 2021 Itu Adalah Hak Tergugat I Untuk Membatalkan Perjanjian.
- Bahwa Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Dalam Putusan No.1149 K/Sip/1970, Tanggal 17 April 1971 Dalam Kaidah Hukumnya, **Posita (*Fundamentum Petendi*) Tidak Menjelaskan Dasar Hukum (*Rechtgrond*) Dan Kejadian Yang Mendasari Gugatan (Vide Pasal 8 RV), Maka Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*).**
- Bahwa Akibat Hukum Dari Gugatan Penggugat Yang Telah Mencampuradukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Serta Tidak Bisa Menjelaskan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Sudah Sepatutnya Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Nietontvankelijke Verklaard*)

3) Objek Gugatan Kabur

- Bahwa Posita Gugatan Penggugat Yang Tidak Menegaskan Secara Jelas Atas Objek Yang Disengketakan Dengan Tergugat I Di Bagian Posita Gugatan Penggugat Mencampuradukan Antara Pembatalan Surat Perjanjian Kerjasama Tertanggal 23 Juni 2021, Pencabutan Surat Kuasa Tertanggal 3 Oktober 2023, Dan Posisi Tergugat I Yang Mempunyai Sebidang Tanah Yang Terletak Di Jl.Plumpang Semper Raya RT 001 / RW 012, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakrta Utara, Dahulu Berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1349 Desa Tugu, Kecamatan Koja, Jakarta Utara Seluas 1.600 M² Yang Diterbitkan Oleh Kepala Kantor Agraria Atas Nama Walikota Jakarta Utara Yang Ditandatangani Oleh A.M.Syahbaan Tanggal 01 April 1986 Atas Nama Haji Soderi Bin Haji Hasan Dan Sekarang Telah Berubah Menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.5946/Tugu Utara Atas Nama Nyonya Grace Virganie Mei Ziani Alias Grace Virganie Meiliany Lie.

- Bahwa Diakrenakan Objek Gugatan Kabur Dan Tidak Jelas Mana Yang Dijadikan Objek Gugatan Pembatalan Surat Perjanjian Kerjasama Tertanggal 23 Juni 2021 Atau Pencabutan Surat Kuasa Tertanggal 3 Oktober 2021.
- Bahwa Terbukti Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas Isi Objek Gugatannya, Maka Sudah Sepatutnya Menolak Gugatan Penggugat (*Nietontvankelijke Verklaard*).

I.2.

DALAM POKOK PERKARA

- 1) Bahwa Tergugat I Menolak Seluruh Dalil - Dalil Dan Hal - Hal Yang Lain Yang Diajukan Oleh Penggugat Dalam Gugatannya Ini Kecuali Terhadap Hal - Hal Yang Diakui Secara Tegas Dan Terang Tentang Kebenarannya.
- 2) Bahwa Tergugat I Dengan Tegas Menolak Posita Gugatan Penggugat Pada Angka 1 Dan 3 Halaman 13, Hal Ini Dikarenakan Pasal 1813 KUHPer Yang Menyatakan, Pemberian Kuasa Berakhir, :
 - i. Dengan Penarikan Kembali Kuasa Penerima Kuasa
 - ii. Dengan Pemberitahuan Penghentian Kuasanya Oleh Penerima Kuasa
 - iii. Dengan Meninggalnya, Pengampuan Atau Pailitnya, Baik Pemberi Kuasa Maupun Penerima Kuasa
 - iv. Dengan Kawinnya Perempuan Yang Memberikan Atau Menerima Kuasa.

Dan Pasal 1814 KUHPer, Pemberi Kuasa Dapat Menarik Kembali Kuasanya Bila Hal Itu Dikehendaknya Dan Dapat Memaksa Pemegang Kuasa Untuk Mengembalikan Kuasa itu Bila Ada Alasan Untuk Itu.

Bahwa Posita Gugatan Penggugat Yang Mempermasalahkan Pencabutan Kuasa Tergugat I Kepada Kuasa Hukum Penggugat Adalah Hak Tergugat I Sebagaimana Diatur Dalam Pasal 1813, 1814 KUHPer.

- 3) Bahwa Tergugat I Dengan Tegas Menolak Posita Gugatan Penggugat Pada Angka 2 Halaman 13 Karena

Halaman 25 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Penggugat Yang Sudah Ingkar Janji (Wanprestasi) Terlebih Dahulu Dari Isi Surat Perjanjian Kerjasama Tertanggal 23 Juni 2021.

Bahwa Sebelum Tahun 2021, Tahun 2018 Dan Tahun 2019 Tergugat I Dipertemukan Kepada Penggugat Dan Dalam Beberapa Kali Pertemuan Tergugat I Sudah Bercerita Tentang Permasalahan Sebidang Tanah Yang Terletak Di Jl.Plumpang Semper Raya RT 001 / RW 012, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, Dahulu Berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1349 Desa Tugu, Kecamatan Koja, Jakarta Utara Seluas 1.600 M² Yang Diterbitkan Oleh Kepala Kantor Agraria Atas Nama Walikota Jakarta Utara Yang Ditandatangani Oleh A.M.Syahbaan Tanggal 01 April 1986 Atas Nama Haji Soderi Bin Haji Hasan Dan Sekarang Telah Berubah Menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5946/Tugu Utara Atas Nama Nyonya Grace Virgianie Mei Ziani Alias Grace Virgianie Meiliany Lie H. Dikarenakan Tergugat I Orang Awam Yang Buta Hukum Dan Pada Saat Itu Penggugat Yang Berjanji Kepada Tergugat I Untuk Membantu Permasalahan Hukum Tergugat I Untuk Masalah Tanah Plumpang Sampai Tuntas.

4) Bahwa Tergugat I Dengan Tegas Menolak Posita Gugatan Penggugat Pada Angka 4,5,6,7 yang Dimana Penggugat Pada Pokoknya Menekan Tergugat I Sudah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Hal Ini Dikarenakan Gugatan Penggugat Belum Adanya Pembuktian Maupun Dibuktikan Secara Hukum.

5) Bahwa Gugatan Penggugat Pada Dengan Tegas Menolak Posita Gugatan Penggugat Pada Angka 8 Halaman 14, *"Maka Penggugat Mohon Kepada Majelis Hakim Untuk Memerintahkan /Menyatakan Bahwa Putusan Atas Perkara Ini Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu Meskipun Ada Perlawanan, Banding Maupun Kasasi (Uit Vorbaar Bij Voeraad)."* Hal Ini Didasari Oleh Ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2000 Butir 4 Yang Menyatakan Bahwa, Selanjutnya

Halaman 26 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Mahkamah Agung Memberikan Petunjuk Yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri Dan Pengadilan Agama Tidak Menjatuhkan Putusan Serta Merta Kecuali Dalam Hal-Hal Sebagai Berikut :

1. Gugatan Didasarkan Pda Bukti Surat Autentik Atau Surat Tulisan Tangan (Handshrif) Yang Tidak Dibantah Kebenarannya Yang Menurut Undang-Undang Mempunyai Ketentuan Hukum Bukti.
2. Gugatan Hutang-Piutang Yang Jumlahnya Sudah Pasti Dan Tidak Dibantah.
3. Gugatan Tentang Sewa-Menyewa Tanah, Rumah, Gudang, Dan Lain-Lain, Dimana Hubungan Sewa-Menyewa Sudah Habis/Lampau. Atau Penyewa Terbukti Melalaikan Kewajibannya Sebagai Penyewa Yang Beritikad Baik.
4. Pokok Gugatan Mengenai Tuntutan Pembagian Harta Perkawinan (Gono-Gini) Setelah Putusan Mengenai Gugatan Cerai Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap.

6)

5. Pokok Sengketa Mengenai *Bezitrecht*.
Bahwa Tergugat I Dengan Tegas Menolak Posita Gugatan Penggugat Pada Angka 9, "Atas Nama Tergugat I Telah Ada Perdamaian Dengan H.Muchaji / Bertindak Selaku Suami Yang Mewakili Istrinya Hj.Nuralia."

Bahwa Fakta Yang Sesungguhnya Adalah Duit Pembayaran Pertama Dari H.Muchaji Sudah Diambil Oleh Efendi Gunawan Rekan Dari Napal Sembiring S.H Selaku Kuasa Hukum Tergugat I Pada Saat Melakukan Upaya Hukum Terhadap Sebidang Tanah Yang Terletak Di Jl.Plumpang Semper Raya RT 001 / RW 012, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakrta Utara, Dahulu Berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1349 Desa Tugu, Kecamatan Koja, Jakarta Utara Seluas 1.600 M² Yang Diterbitkan Oleh Kepala Kantor Agraria Atas Nama Walikota Jakarta Utara Yang Ditandatangani Oleh A.M.Syahbaan Tanggal 01 April

Halaman 27 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



1986 Atas Nama Haji Soderi Bin Haji Hasan Dan Sekarang Telah Berubah Menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5946/Tugu Utara Atas Nama Nyonya Grace Virgianie Mei Ziani Alias Grace Virgianie Meiliany Lie H. Pada Saat Pengambilan Duit Sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) Efendi Gunawan Rekan Dari Napal Janaur Sembiring,S.H. Tidak Memberitahukan Kepada Tergugat I Dan hal Ini Juga Sudah Diketahui Oleh Penggugat Dan Kuasa Hukum Penggugat Sekarang Ini.

7) Bahwa Tergugat I Dengan Tegas Menolak Posita Gugatan Penggugat Pada Angka 10, Tuduhan Penggugat Yang Telah Menuduh Tergugat I Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Tanpa Ada Proses Pembuktian Maupun Didukung Oleh Bukti Yang Sah Menurut Hukum.

8) Bahwa Gugatan Penggugat Pada Dengan Tegas Menolak Posita Gugatan Penggugat Pada Angka 11 Halaman 14, "*Maka Penggugat Mohon Dapat Agar Dapat Diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Atas Sebidang Tanah Seluas 1.600M² Bagian Dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No 5946/Tugu Utara Atas Nama Tergugat I Yang Terletak Di Jl.Plumpang Semper RT.001/RW 012 Atau Jl.Walang Baru No.24.*" Hal Dikarenakan Penggugat Tidak Memiliki Bukti Dan Alasan Hukum Yang Kuat

II. DALAM GUGATAN REKONVENSİ

- 1) Bahwa Tergugat I Mohon agar Segala Jawaban/Sanggahan/Bantahan Yang Telah Dikemukakan Diatas Pada Bagian Konvensi Merupakan Bagian Yang Tidak Dapat Dipisahkan Dengan Bagian Rekonvensi Yang Merupakan Satu Kesatuan Yang Utuh, Serta Mohon TERGUGAT I dalam Konvensi Disebut Sebagai **PENGUGAT REKONVENSİ** Dan PENGUGAT KONVENSİ Disebut Sebagai **TERGUGAT REKONVENSİ**.
- 2) Bahwa Syarat Gugatan Rekonvensi Menurut M.Yahya Harahap,S.H., Didalam Bukunya Yang Berjudul Hukum Acara

Halaman 28 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata Edisi Kedua Yang Menyatakan Bahwa, “ *Gugatan rekonvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Gugatan Konvensi.*”

- 3) Bahwa Awal Pertemuan Penggugat Rekonvensi Dengan Tergugat Rekonvensi Di Tahun 2018 Sampai 2019 Yang Pada Posisi Awal Tergugat Rekonvensi Bersedia Membantu Permasalahan Hukum Dan Membayar Hutang-Hutang Penggugat Rekonvensi Dengan Cara Menyelesaikan Masalah Hukum Sebidang Tanah Yang Terletak Di Jl.Plumpang Semper Raya RT 001 / RW 012, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakrta Utara, Dahulu Berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1349 Desa Tugu, Kecamatan Koja, Jakarta Utara Seluas 1.600 M² Yang Diterbitkan Oleh Kepala Kantor Agraria Atas Nama Walikota Jakarta Utara Yang Ditandatangani Oleh A.M.Syahbaan Tanggal 01 April 1986 Atas Nama Haji Soderi Bin Haji Hasan Dan Sekarang Telah Berubah Menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5946/Tugu Utara Atas Nama Nyonya Grace Virgianie Mei Ziani Alias Grace Virgianie Meiliany Lie H. Untuk Hal Ini Tergugat Rekonvensi Akan Menanggung Seluruh Beban Biaya Dalam Pengurusan Sampai Tuntas, Dengan Komposisi Pembagian 30% Untuk Tergugat Rekonvensi dan 70% Untuk Penggugat Rekonvensi, Lalu Surat Perjanjian Kerjasama Dibuat Antara Penggugat Rekonvensi Dengan Tergugat Rekonvensi Dan Pada Saat Itu Juga Diberikan Tanda Jadi Oleh Tergugat Rekonvensi Sebesar Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) Kepada Penggugat Rekonvensi.

- 4) Setelah Surat Perjanjian Kerjasama Dibuat, Tergugat Rekonvensi Yang Menunjuk Kuasa Hukum (Pengacara) Buat Penggugat Rekonvensi Yaitu Napal Januar Sembiring,S.H Dan Efendi Gunawan Hal Ini Dilakukan leh Penggugat Rekonvensi Karena Melihat Reputasi Tergugat Rekonvensi dalam Dunia Bisnis Dan Orang Yang Mengerti hukum sedangkan Penggugat Rekonvensi Orang Yang Buta Hukum. Bahwa Setelah Penggugat Rekonvensi Didampingi Oleh Kuasa Hukum Yang Ditunjuk Oleh Tergugat Rekonvensi, Kuasa Hukum Tersebut Membuat Laporan Polisi Yaitu, :

A. Laporan Polisi Nomor :

Halaman 29 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TBL/3171/V/2019/PMJ/Dit.Reskrimum Yang Menjadi Terlapor Adalah Riko Nainggolan DKK, Perkara yang Dilaporkan Adalah Memasuki Perkarangan Tanpa Ijin Dan/Atau Penggelapan Hak Atas Benda Tidak Bergerak Dan/Atau Pemalsuan Atau Memasukkan Keterangan Palsu Ke Dalam Akta Otentik.

B. Laporan Polisi Nomor :LP/2390/IV/YAN.2.5/2020/SPKT PMJ Tanggal 20 April 2020 Dengan Terlapor Andri Octaciano Dan Ny Nurlela Dengan Perkara Tindak Pidana Memasuki Pekarangan Orang Lain Tanpa Ijin Dan/Atau Penggelapan Hak Atas Benda Tidak Bergerak Dan/Atau Pemalsuan Sebagaimana Dimaksud Dalam Pasla 167 KUHP Dan/Atau Pasal 385 KUHP Dan/Atau Pasal 263 KUHP, Yang Terjadi Pada Tanggal 25 November 2019 Di Plumpang-Semper-Jakarta Utara.

C. Laporan Polisi : LP/B/5007/IX2022/SPKT/OLDA METRO JAYA, Tanggal 20 September 2022 Dengan Terlapor Hj.Soleha Binti H.Sodri Dalam Perkara Pemalsuan Dan/Atau Menempatkan Keterangan Palsu Ke Dalam Akte Otentik Dan/Atau Memberikan Keterangan Palsu Dibawah Sumpah.

Bahwa Dengan Adanya Upaya Hukum Yang Dilakukan Oleh Kuasa Hukum Penggugat Rekonvensi Yang Ditunjuk Oleh Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi Berharap Besar Persoalan tanah Plumpang Bisa Selasai Dan Tanah Tersebut Bisa dikuasi Tetapi Kenyataanya Tanah Plumpang Gagal dikuasai Dikarenakan Tergugat Rekonvensi Tidak Bisa Mengeluarkan Biaya Yang Menjadi Tanggungjawab Dan Memenuhi Janji Tergugat Rekonvensi Bahkan Kuasa Hukum Tergugat Rekonvensi Napal Januar Sembiring,S.H. Hanya Bisa Melakukan Pengukuran Ulang Tanah Tersebut Padahal Tahun 2007 Tanah Tersebut Sudah Diukur Ulang Oleh BPN Kota Jakarta Utara.

5) Bahwa Penggugat Rekonvensi Dikejutkan Kabar Yang Diberikan Oleh Napal Januar Sembiring,S.H Karena Penggugat Rekonvensi Digugat Pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara Oleh Hj Soleha Binti Sodri Untu Status

Halaman 30 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepemilikan Tanah Plumpang, Dengan Adanya Gugatan Yang Dibuat Oleh Hj Soleha Binti Sodri Tergugat Rekonvensi Bersedia Akan Menambahkan Biaya Lagi Kepada Penggugat Rekonvensi Dengan Kisaran Anggaran Rp.2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah) Sampai Dengan Rp.2.500.000.000,- (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah).

6)

Bahwa Tergugat Rekonvensi Mempunyai Kewajiban Sebesar Rp.5.800.000.000,- (Lima Miliar Delapan Ratus Juta Rupiah) Yang Dimana Kewajiban Tersebut Tidak Bisa Dipenuhi Untuk Menebus Sertifikat Hak Guna Bangunan Milik Penggugat Rekonvensi Yang Dijaminkan Kepada Pihak Lain Dan Akhirnya Harta Penggugat Rekonvensi Berupa Barang Berharga Yang Diberikan Kepada Pihak Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Dimana Total Barang Berharga Milik Penggugat Rekonvensi Dikisar Senilai Rp.1.800.000.000,-(Satu Miliar Delapan Ratus Juta Rupiah), Hal Ini Dilakukan Untuk Dapat Membuktikan Dipersidangan Perdata Pemilik Yang Sah Atas Tanah Plumpang Adalah Penggugat Rekonvensi.

7)

Bahwa Tahun 2021 Tergugat Rekonvensi Sangat Sulit Dihubungi Bahkan Ditemui Oleh Penggugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi Sudah Kerap Kali Ke Kantor Tergugat Rekonvensi Tetapi Tergugat Rekonvensi Tidak Ada Di Kantor Bahkan Kuasa Hukum Penggugat Rekonvensi Napal Januar Sembiring,S.H. Susah Dihubungi Dan Diberitahukan Oleh Rekannya Napal Januar Sembiring,S.H. Lagi Sakit.

8)

Bahwa Dr.Munir Fuady,S.H.,M.H.,LL.M Dalam Bukunya Perbuatan Melawan Hukum *Pendekatan Kontemporer* Hal 47, Unsur Kesengajaan Dalam Perbuatan Melawan Hukum.Ciri-Ciri Manusia Tidak Beradab. Elemen-elemen Unsur Kesengajaan Adalah Sebagai Berikut, :

➤ Adanya Kesadaran (*State Of Mind*) Untuk Melakukan

Keterangan :

Bahwa Tergugat Rekonvensi Secara Sadar Melakukan Gugatan Kepada Penggugat Rekonvensi Dan Selalu Mendalilkan Bahwasanya Gugatan Ini Adalah Perbuatan

Halaman 31 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum, Padahal Sudah Sangat Jelas Diketahui Oleh Tergugat Rekonvensi Adanya Surat Perjanjian Kerjasama Tertanggal 23 Juni 2021 Dan Pencabutan Surat Kuasa Tertanggal 3 Oktober 2021.

➤ Adanya Konsekuensi Dari Perbuatan. Jadi Bukan Hanya Ada Perbuatan Saja.

Keterangan :

Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang Menggugat Penggugat Rekonvensi Dalam Keadaan Sadar, Sehat Jasmani Menimbulkan Konsekuensi Yaitu Tercemarnya Nama Baik dan Harga Diri Penggugat Rekonvensi.

➤ Kesadaran Untuk Melakukan, Bukan Hanya Untuk Menimbulkan Konsekuensi, Melainkan Juga Ada Kepercayaan Bahwa Dengan Tindakan Tersebut "Pasti" Dapat Menimbulkan Konsekuensi Tersebut.

Keterangan :

Bahwa Karena Adanya Perbuatan Yang Dilakukan Oleh Tergugat Rekonvensi Yaitu Perbuatan Melawan Hukum Sesuai Dengan Unsur Kesengajaan Serta Gugatan Perkara A Quo Ini Penggugat Rekonvensi Telah Mengalami Kerugian Baik Kerugian Inmateriil Serta Materiil.

9) Bahwa Dalam Pasal 1365 KUHPerduta Yang Menyebutkan, *Tiap Perbuatan Yang Melanggar Hukum Dan Menimbulkan Kerugian Kepada Orang Lain, Mewajibkan Orang Yang Menimbulkan Kerugian Itu Karena Kesalahannya Menggantian Kerugian Tersebut."*

Bahwa Dikarenakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi Secara Sengaja Menggugat Penggugat Rekonvensi Yang Menimbulkan Kerugian Bagi Penggugat Rekonvensi Baik Kerugian Secara Materiil Maupun Inmateriil, Maka Sudah Sepatutnya Tergugat Rekonvensi Mengganti Kerugian Tersebut.

10) Bahwa Karena Tidak Dipenuhi Janji Tergugat Rekonvensi Dan

Halaman 32 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

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

Digugatnya Penggugat Rekonvensi Dalam Perkara A Qou Ini Membuat Penggugat Rekonvensi Telah Mengalami Kerugian Materiil Yang Berupa Biaya - Biaya Ongkos Untuk Konsultasi Hukum, Transportasi Dan Akomodasi Menuju Polda Metro Jaya, Pengadilan Negeri Jakarta Utara, BPN Jakarta Utara Kerugian Materiil Tersebut Sebesar Rp.10.000.000.000,00. (Sepuluh Miliar Rupiah).

Bahwa Bukan Saja Kerugian Materiil Yang Dialami Oleh Penggugat Rekonvensi, Kerugian Immateriil Juga Dialami Seperti Nama Baik Yang tercemar Dimata Keluarga Serta Kolega Dalam Negeri Maupun Luar Negeri, Menjalankan Usaha Menjadi Terganggu, Kerugian Waktu, Tenaga. Semua Ini Tidak Dapat Dinilai Dengan Uang, Namun Patut Dan Wajar Serta Demi Kepastian Hukum, Penggugat Konvensi Menuntut Kerugian Immateriil Sebesar Rp.30.000.000.000,00 (Tiga Puluh Miliar Rupiah) Dan Menghukum Tergugat Rekonvensi Untuk Memasang Iklan Permohonan Maaf Di Media Cetak Seperti Kompas, Media Indonesia, Tempo Sebesar ½ Halaman Selama 7 (Tujuh) Hari Kerja Secara Berturut-Turut.

11) Bahwa Untuk Menjamin Pelaksanaan Putusan Ini Dikemudian Hari Tidak Menjadi Sia - Sia Maka Dengan Ini Penggugat Rekonvensi Memohon Agar Kiranya Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo ini Terlebih Dahulu Meletakkan Sita Jaminan (**Conservatoir Beslag**) Terhadap Kekayaan Benda Tidak Bergerak Milik Tergugat Rekonvensi, Yaitu Berupa Satu Bidang Tanah Beserta Bangunan Rumah Yang Terletak Di Jl.Daksa I/8, RT 004/RW002, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan-DKI Jakarta.

12) Bahwa Untuk Menjamin Dilaksanakan Putusan Ini Nantinya Oleh Tergugat Rekonvensi, Maka Penggugat Rekonvensi Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili Serta Memutus Untuk Menghukum Tergugat Rekonvensi Membayar Uang Paksa (**Dwangsom**) Sebesar Rp. 8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) Untuk Setiap Hari Keterlambatan Pelaksanaan Putusan Ini Sejak Diucapkan.

13) Bahwa Oleh Karena Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi Didukung Dan Didasarkan Kepada Bukti-Bukti

Halaman 33 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Yang Akurat Dan Dengan Tetap Berpedoman Kepada Ketentuan Pasal (1) HIR Maka Penggugat Rekonvensi Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Memutus Perkara Ini Untuk Menyatakan Putusan Dalam Perkara Ini Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu Walaupun Ada Verzet, Banding Maupun Kasasi Maupun Upaya Hukum Lainnya (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*).

14) Bahwa Oleh Karena Gugatan Penggugat Rekonvensi Didasarkan Kepada Bukti-Bukti Yang Kuat Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku Dan Tidak Terbantahkan Oleh Tergugat Rekonvensi, Maka Patut Dan Layak Menurut Hukum, Menghukum Tergugat Rekonvensi Untuk Membayar Segala Biaya Yang Timbul Dalam Perkara Ini.

15) Bahwa Berdasarkan Uraian Tersebut Diatas Penggugat Rekonvensi Dengan Hormat Memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo Berkenaan Untuk Memutus Perkara Ini Dengan Amar Putusan Sebagai Berikut, :

III. PERMOHONAN

1) Dalam Eksepsi

1. Menerima dan Mengabulkan Untuk Seluruhnya Eksepsi Tergugat I
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima Untuk Seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)
3. Menghukum Penggugat Untuk Membayar Seluruh Biaya Yang Timbul Dalam Perkara Ini.

2) Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya.
2. Menyatakan Sah Demi Hukum Surat Pembatalan Surat Perjanjian Kerjasama Tertanggal 23 Juni 2021.
3. Menyatakan Sah Demi Hukum Surat Pencabutan Kuasa Tertanggal 3 Oktober 2022.
4. Menghukum Penggugat Untuk Membayar Seluruh Biaya Yang Timbul Dalam Perkara Ini.

3) Dalam Gugatan Rekonvensi

1. Menerima Dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi Untuk Seluruhnya.
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi /

Halaman 34 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi Adalah Perbuatan Melawan Hukum.

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi Untuk Membayar Ganti Kerugian Materiil Sebesar Rp.10.000.000.000,00 (Sepuluh Miliar Rupiah) Dan Mengganti Kerugian Secara Inmateriil Rp.30.000.000.000,00 (Tiga Puluhan Miliar Rupiah) Serta Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi Untuk Membuat Pernyataan Maaf Kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi Di Media Cetak Nasional, Kompas, Media Indonesia Dan Tempo Sebesar ½ Halaman Selama 7 (Tujuh) Hari Kerja Secara Berturut-Turut.

4. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Yang Diletakkan Atas Satu Bidang Tanah Beserta Bangunan Rumah Milik Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi Yang Terletak Di Jl.Daksa I/8, RT 004/RW002, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan-DKI Jakarta.

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi Untuk Membayar Uang Paksa (*Dwangsom* Kepada Penggugat Sebesar Rp. 8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) Untuk Setiap Hari Keterlambatan Pelaksanaan Putusan Ini Sejak Diucapkan.

6. Menetapkan Putusan Dapat Dilaksanakan Secara Serta Merta Meskipun Ada Upaya Hukum Baik Kasasi, Peninjauan Kembali Maupun Perlawanan Atas Putusan Dalam Perkara Ini (*Uit Voer Baar Bij Vooraad*).

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi Untuk Membayar Segala Biaya Yang Timbul Dalam Perkara Ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili Serta Yang Memutus Perkara Ini Berpendapat Lain, Maka Kami Mohon Putusan Yang Seadil-Adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II
Halaman 35 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



(Hj. Soleha Binti H. Sodri) memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. EKSEPSI

- a. Eksepsi kompetensi absolut (exceptio declinatoire) Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.
- b. Gugatan Penggugat Prematur.
- c. Gugatan Penggugat Ne bies in Idem
- d. Gugatan Penggugat Error in persona
- e. Gugatan Penggugat Kabur/tidak jelas (Obscur Libel).
- f. Gugatan Penggugat kurang pihak (exceptio plirium consortium).
- g. Gugatan Penggugat Kontradiktif.

II. POKOK PERKARA

- a. Penggugat dan Tergugat I masih terikat perjanjian.
- b. Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum

III. DALAM GUGATAN BALIK (REKONVENSİ)

- a. Penggugat dalam rekonvensi milik (ahli waris almarhum H. Sodri Bin H. Hasan) adalah SAH pemilik hak atas tanah dan bangunan yang telah bersertifikat hak guna bangunan No.1349 Atas Nama H. Sodri Bin H. Hasan Terletak Di Jl. Raya Pelumpang Semper / Jl. Walang Baru No.01 Rt./Rw. 001/012 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara.
- b. Tergugat I dalam rekonvensi (Tergugat I D/R)/Penggugat dalam konvensi (Penggugat D/K) melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- c. Tergugat II dalam rekonvensi (Tergugat II D/R)/Tergugat I dalam konvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

IV. PETITUM

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan Mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.
3. Menyatakan gugatan Penggugat Prematur.
4. Menyatakan gugatan Penggugat Ne Bies In Idem.
5. Menyatakan gugatan Penggugat Error In Persona.
6. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (exceptio plirium consortium).
7. Menyatakan gugatan Penggugat Kabur/tidak jelas (Obscur Libel).
8. Menyatakan gugatan Penggugat Kontradiktif.

Halaman 36 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

Dalam Gugatan Rekonvensi

Dalam Provisi Gugatan Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Provisi dan Penggugat dalam rekonvensi.
2. Memerintahkan Para Tergugat atau siapapun untuk menyerahkan Sertifikat HGB Nomor 5946 atas nama Tergugat II D/R/GRACE VIRGINE MEI LIANY alias GRACE VIRGINE MEILIANY LIE alias GRACE V. MEILIANY, MBA. kepada Turut Tergugat secara sukarela untuk selanjutnya dicoret dari daftar SHGB.

Dalam Pokok Perkara Gugatan Rekonvensi

1. Menerima gugatan rekonvensi dari Penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat D/R sebagai pemilik hak atas tanah hak milik Penggugat D/R (Ahli waris H. Sodri) yang telah bersertifikat HGB No.1349/Tugu atas nama H. Sodri Bin H. Hasan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 Jo No.742/PDT/2020/PT.DKI Jo No. 1462 K/Pdt/2022.
3. Menyatakan Tergugat I dalam rekonvensi/Penggugat dalam konvensi, Tergugat II dalam rekonvensi/Tergugat I dalam konvensi melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Memerintahkan kepada Para Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh kerugian yang diderita Penggugat D/R secara materiil dan immateriil secara tanggung renteng dan proporsional sebesar **Rp.11.000.000.000,-** (*Sebelas milyar rupiah*) secara tunai dan sekaligus, dengan rincian kerugian Materiil sebesar Rp.10.000.000.000,- (*Sepuluh milyar rupiah*) dan Kerugian Immateriil Rp. 1. 000.000.000,- (*Satu milyar rupiah*) (*Dirinci lebih lanjut dibawah ini*).
5. Menyatakan Turut Tergugat dalam rekonvensi/Turut Tergugat dalam konvensi untuk tunduk pada putusan perkara aquo
6. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para

Halaman 37 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Tergugat D/R.

Adapun secara keseluruhan dalil tangkisan/bantahan Tergugat II adalah sebagai berikut :

EKSEPSI

A. Eksepsi kompetensi absolut (Exeption Declinatoire) Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

1. Bahwa setelah Tergugat II mencermati gugatan Penggugat pada Petitem Angka 3 meminta Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara aquo untuk : *"Menyatakan sertifikat hak guna bangunan No.1349 atas nama TERGUGAT I (GRACE V MEILANY, MBA) telah dimatikan"*.

Bahwa sertifikat tanah merupakan hasil keputusan tata usaha negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang bersifat konkret, individual dan final sebagaimana dimaksud Ketentuan Pasal 1 Angka 9 UU No.51 Tahun 2009 tentang keputusan tata usaha negara (KTUN).

Dalam hal ini ada hasil keputusan tata usaha negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang bersifat konkret, individual dan final berupa sertifikat hak guna bangunan *sertifikat hak guna bangunan (selanjutnya disebut "HGB") No.1349 atas nama TERGUGAT I (GRACE V MEILANY, MBA) telah dimatikan*.

Bahwa hak atas tanah dan bangunan yang telah *sertifikat HGB No.1349/Tugu Utara atas nama H. SODRI* adalah milik Tergugat II berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.742/PDT/2020/PT DKI Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.479/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr yang telah berkekuatan hukum tetap.

Oleh karena itu untuk memeriksa dan mengadili permasalahan terkait sertifikat tanah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan yuridiksi Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Dengan ini Tergugat II memohon kepada Ketua Pengadilan Jakarta Utara Cq. Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo.

2. **Bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak**

Halaman 38 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



berwenang memeriksa perkara aquo maka sangat beralasan hukum untuk mohon Putusan Sela dan Ketua Pengadilan Jakarta Utara Cq. Ketua Majelis Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat DITOLAK.

B. Gugatan Penggugat Prematur

3. Bahwa Penggugat telah menerima kuasa dari Tergugat I pada tanggal 07 Desember 2018 yang merupakan bagian dari "surat perjanjian" kerjasama tanggal 23 Juni 2021 antara Penggugat dan Tergugat I (selanjutnya disebut **"surat perjanjian"**)

Sejak surat kuasa tanggal 07 Desember 2018 dan "surat perjanjian" disepakati selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah melaksanakan hak dan kewajibannya sebagaimana ketentuan Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7, Merupakan Prestasi sebagaimana dimaksud Ketentuan Pasal 1234 KUHPerduta.

Penggugat dan Tergugat I membuat laporan Polisi No.TNL/3171/V/2019/PMJ/Ditreskrimum adalah salah satu wujud prestasi yang telah sesuai surat kesepakatan antara Penggugat/Kantor Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH dengan Tergugat I. Penggugat telah menerima kuasa dan uang biaya dari Tergugat I untuk seluruh pengurusan atas tanah dan bangunan hak milik Tergugat II (Ahli waris H. Sodri) yang telah bersertifikat hak guna bangunan No.1349 atas nama H. Sodri. Sampai dengan saat ini belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan batal surat kuasa tanggal 07 Desember 2018 dan "surat perjanjian" yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I.

4. Berdasarkan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan nomor putusan 80 K/Sip/1975, tanggal 4 Juli 1979 yang menyatakan bahwa *"Perjanjian yang dibuat karena causa yang tidak diperkenankan (**ongeeoorlofde oorzak**) adalah tidak sah"*.
5. Berdasarkan keterangan ahli Lilik Mulyadi, S.H. M.H dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Djambatan, Edisi Revisi, tahun 2002, halaman 213 yang menyatakan *"Putusan konstitutif atau lazim disebut dengan istilah **Constitutive Vonnis** atau **Constitutive Judgement** adalah putusan hakim dengan mana suatu keadaan dihapuskan atau ditetapkan suatu keadaan hukum yang baru, misalnya putusan pembatalan perjanjian"*.
6. Bahwa gugatan penggugat berdasarkan perjanjian berupa "surat

Halaman 39 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian" kerjasama tertanggal 23 Juni 2021 antara Penggugat dan Tergugat I (selanjutnya disebut **“surat perjanjian”**) termuat dalam Posita Angka 2 halaman 2 pada Bagian I (satu romawi) tentang kedudukan dan kepentingan hukum penggugat dan dasar hukum diajukannya gugatan.

7. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.742/PDT/2020/PT DKI Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.479/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr Penggugat/Kantor Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH adalah Kuasa dari **“Tergugat I”**.
8. Bahwa Penggugat menyatakan bukan kuasanya lagi Tergugat I adalah alasan yang mengada-ada tidak berdasarkan bukti dan fakta yang sebenarnya. Faktanya berdasarkan bukti sejak 07 Desember 2018 sampai dengan saat ini Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH masih sebagai Kuasa dari Tergugat I masih berlaku dan belum dibatalkan.
9. Bahwa Kantor Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH/Penggugat mengumpulkan berkas surat-surat/dokumen berupa KTP atas nama H.Sodri dan atas nama Hj. Asnah serta surat persetujuan menjaminkan/menjual tanah tertanggal 2 Mei 1991 yang kemudian mendampingi Tergugat I membuat Laporan Polisi No LP/3171/V/2019/PMJ/ Ditreskrimum tanggal 20 Mei 2019 atas nama Pelapor taitu Grace Virginie Mei Liany alias Grace Virginie Meiliany Lie alias GRACE V. MEILIANY. MBA (Tergugat I) melaporkan Tergugat II. Kemudian Tergugat II mengetahui surat palsu yang dikumpulkan Penggugat menjadikan Tergugat II menjadi Tersangka dalam berkas perkara No.BP/696/VIII/2020/Ditreskrimum yang ditangani Unit 1 Subdit 2 Polri Daerah Metro Jaya Direktorat Reserse Kriminal Umum kemudian jadi Terdakwa di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 349/Pid.B/2022/PN,Jkt.Utr.
10. Bahwa pada bulan Oktober 2022 di persidangan pada perkara pidana Nomor : 349/Pid.B/2022/PN,Jkt.Utr di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dibawah sumpah Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH menyatakan dirinya masih sebagai kuasa baik Perdata dan Pidana milik Tergugat I, selain itu menerangkan mengetahui Tergugat II sebagai ahli waris Alm. H. Sodri secara turun menurun yang menguasai dan menempati objek sengketa dan sertifikat hak guna

Halaman 40 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



bangunan No.5946/Tugu Utara tercatat atas nama Tergugat I diblokir oleh Turut Tergugat selanjutnya menerangkan menyerahkan berkas yang dikumpulkannya jadi bukti, ditunjukkan oleh Kuasa Tergugat II dalam persidangan bahwa KTP dan surat Persetujuan tersebut adalah surat palsu karena Hj. Asnah orang tua Tergugat II buta huruf tidak bisa baca dan menulis diperlihatkan juga bukti surat berupa KTP Hj. Asnah diberitanda cap jempol.

11. Bahwa sejak tanggal 07 Desember 2018 sampai dengan saat ini Penggugat masih sebagai Kuasa dari Tergugat I. Berdasarkan "surat perjanjian" Penggugatlah yang menyediakan biaya untuk **SELURUH** pengurusan tanah Tergugat I. Kesepakatan/Perjanjian dalam surat kuasa tanggal 07 Desember 2018 mengikat para pihak baik Penggugat maupun Tergugat I sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta. Lihat ketentuan pada Pasal 5, Pasal 6 pada "surat perjanjian".

Pasal 5

"Bahwa Pihak Pertama telah memberikan kuasa kepada Kantor Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH pada tanggal 7 Desember 2018 untuk mengurus dan membuat laporan polisi POLDA Metro Jaya atas dikuasanya tanah milik PIHAK PERTAMA secara tanpa hak melawan hukum oleh ahli waris HAJI Sodri yang bernama NYONYA HJ. SOLEHAH BINTI HAJI Sodri dan menantu NYONYA HJ. SOLEHAH BINTI HAJI Sodri yang bernama RIKO NAINGGOLAN"

Pasal 6

"Bahwa seluruh biaya untuk pengurusan tanah milik PIHAK PERTAMA yang diurus oleh Kantor Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH dibiayai oleh PIHAK KEDUA dengan persetujuan PIHAK PERTAMA.

12. Bahwa sampai dengan saat ini belum ada putusan pengadilan atau kepastian hukum terkait uang pinjaman yang telah diserahkan dari Penggugat kepada Tergugat I yang jumlahnya tidak diketahui, selain itu Penggugat juga telah berjanji kepada Tergugat I akan memberikan uang sebesar Rp.399.000.000,- (*tiga ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah*), yang akan dibayar secara bertahap selama 8 (delapan bulan) bulan, setiap bulannya kepada Tergugat I sebesar

Halaman 41 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Rp.50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) dua kali pembayaran, awal bulan Rp.25.000.000,- (*Dua puluh lima juta rupiah*) dan pertengahan bulan Rp.25.000.000,- (*Dua puluh lima juta rupiah*) sesuai ketentuan Pasal 7 "**surat perjanjian**"

13. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 "surat perjanjian" Penggugat juga berjanji kepada Tergugat I akan menebus/membayar uang gadai SHGB No.5946/Tugu Utara tercatat atas nama PIHAK PERTAMA kepada orang lain sebesar Rp. 3.100.000.000,- (*tiga milyar seratus juta rupiah*).
14. Bahwa berkaitan Angka 12 dan Angka 13 belum ada kepastian hukum atau putusan agar semua pihak dalam perkara ini baik Penggugat, Tergugat, Tergugat dan Turut Tergugat mengetahui secara terang benderang apakah Penggugat dan Tergugat I telah memenuhi prestasi kesepakatan tersebut ataukah wanpretasi/cidera janji/ingkar janji ataukah hanya bujuk rayu atau iming-iming atau tipu muslihat dari Pihak Penggugat supaya Tergugat I menyerahkan perkara baik pidana dan perdatanya sebagai objek perkaranya yaitu tanah dan bangunan seluas 1.600M² yang telah bersertifikat HGB No.1349 atas nama H. Sodri. Jika dikalikan Rp.25.000.000,-/M² (nilai taksiran harga tanah dari Penggugat) berjumlah sebesar Rp.40.000.000,000,- (*empat puluh miliar rupiah*).

Nilai rupiah atas tanah yang telah bersertifikat HGB No.1349 atas nama H. Sodri berbeda dengan gugatan Penggugat hanya mendalilkan kerugian Penggugat pada Posita Angka 8 meminta agar Tergugat II untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp. 30.000.000.000,- (*tiga puluh milyar rupiah*) dengan rincian 1,200 M² (*seribu dua ratus meter persegi*) dikalikan Rp.25.000.000,- (*dua puluh lima juta rupiah*) per meter.

Penggugat dalam gugatannya tidak menerangkan keputusan dari kesepakatan dimaksud dalam Pasal 7 dan Pasal 11 pada "surat perjanjian". Jika memang Penggugat telah memenuhi prestasi yaitu membayar uang dengan lunas terhadap Tergugat I maka kerugian Penggugat bertambah Rp.3.499.000.000,- (*Tiga milyar empat ratus juta sembilan ratus sembilan juta rupiah*) dari nilai kerugian yang disebutkan dalam Posita Angka 8. Sehingga kerugian Penggugat jika ditotal seluruhnya seharusnya adalah sebesar Rp.33.499.000.000,- (*Tiga puluh tiga milyar empat ratus*

Halaman 42 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



juta sembilan ratus sembilan juta rupiah). Sehingga sangat beralasan hukum jika gugatan penggugat dikategorikan gugatan yang prematur

15. Berdasarkan uraian tersebut diatas maka dengan ini Tergugat II memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat Prematur.

C. Gugatan Penggugat Ne bis in idem

16. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo subjek hukumnya sama dengan Putusan Pengadilan Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.742/PDT/2020/PT DKI Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.479/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu

- HJ. Soleha Binti H. Sodri Bin H. Hasan (Ahli Waris Alm. H. Sodri) sebagai PENGGUGAT.
- Penggugat/Kantor Advokat Napal Januar Sembiring S.H & Partners mewakili Grace V Meilany, MBA sebagai TERGUGAT I. (Lihat Posita Angka 1 halaman 5 s/d Angka 7 halaman 6)
- Lily Wiryatmaja sebagai TERGUGAT I.
- Sindian Osaputra, S.H., M.K.n Protokol dari Milwani Ibrahim, S.H., M.K.n sebagai TURUT TERGUGAT I.
- Kepala Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Utara sebagai TURUT TERGUGAT II

17. Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara aquo objeknya sama dengan Perkara Perdata Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.742/PDT/2020/PT DKI Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.479/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr yang telah berkekuatan hukum tetap dan Perkara Pidana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 349/Pid.B/2022/PN,Jkt.Utr pada tanggal 25 November 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu berupa tanah dan bangunan tanah dan bangunan yang telah bersertifikat hak guna bangunan No.1349 atas nama H. Sodri Bin H. Hasan yang terletak di Jl. Raya Pelumpang Semper/Jl. Walang Baru No.01 RT./RW. 001/012 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara.

Halaman 43 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



18. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terang benderang bahwa substansinya sama antara perkara perdata a quo sama dengan Perkara Perdata No.724/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr dengan Perkara Perdata Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.742/PDT/2020/PT DKI Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.479/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr yang telah berkekuatan hukum tetap dan Perkara Pidana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 349/Pid.B/2022/PN,Jkt.Utr pada tanggal 25 November 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu terkait sengketa kepemilikan berupa tanah dan bangunan tanah dan bangunan yang telah bersertifikat hak guna bangunan No.1349 atas nama H. Sodri Bin H. Hasan terletak di Jl. Raya Pelumpang Semper/Jl. Walang Baru No.01 RT./RW. 001/012 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara milik Tergugat II (Ahli Waris Almarhum H. Sodri Bin H. Hasan). Oleh karena itu berdasarkan bukti gugatan Penggugat dapat dikategorikan gugatan Penggugat ***Ne bis in idem***
19. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas berdasarkan bukti yang kuat tidak dapat terbantahkan maka dengan ini Tergugat II memohon kepada Ketua Pengadilan Jakarta Utara Cq Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara aquo untuk menyatakan gugatan Penggugat ***Ne bis in idem***.

D. Menyatakan gugatan Penggugat Error In Persona.

20. Bahwa pada gugatan Penggugat Posita Angka 1 halaman 2 dan Angka 2 halaman 2 s.d halaman 5 pada Bagian I (satu romawi) tentang Kedudukan dan Kepentingan Hukum Penggugat Dan Dasar Hukum Diajukannya gugatan. Posita Angka 1 pada Bagian V (lima romawi) tentang Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Tergugat. Dasar dari gugatan Penggugat adalah "surat perjanjian" kerjasama tertanggal 23 Juni 2021 antara Penggugat dan Tergugat I (selanjutnya disebut "**Perjanjian**") yang merupakan substansi objeknya adalah tanah dan bangunan atas hak milik Tergugat II sebagai Ahli Waris Almarhum H. Sodri dan Almahumah Hj. ASNAH. dengan luas **1,600 M²** (seribu enam ratus meter persegi) yang sertifikat hak guna bangunan No. 1349/Tugu Utara atas nama H. Sodri yang terletak di Jl. Raya Pelumpang Semper/Jl. Walang Baru No.01 RT./RW. 001/012 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara.

Halaman 44 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



21. Bahwa Penggugat dalam gugatan Penggugat pada Posita Angka 8 meminta agar Tergugat II untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp. 30.000.000.000,- (*tiga puluh milyar rupiah*) dengan rincian **1,200 M²** (*seribu dua ratus meter persegi*) dikalikan Rp.25.000.000,- (*dua puluh lima juta rupiah*) per meter. Sedangkan berdasarkan sertifikat hak guna bangunan No. 1349/Tugu Utara atas nama H. Sodri dan Putusan Pengadilan Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.742/PDT/2020/PT DKI Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.479/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr yang telah berkekuatan hukum tetap keseluruhan luas tanah adalah **1,600 M²** (*seribu enam ratus meter persegi*) yang terletak di Jl. Raya Pelumpang Semper/Jl. Walang Baru No.01 RT./RW. 001/012 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara. Jika dinilai dengan uang maka berjumlah sebesar Rp. 40.000.000.000,- (*Empat puluh milyar rupiah*)
22. Bahwa berdasarkan Posita Angka 9 halaman 14 gugatan Penggugat objek tanah dalam "surat perjanjian" telah berkurang karena telah beralih hak dari Tergugat II kepada Hj. NURALIA/H. MUCHAJI dengan luas **400 M²** (*empat ratus meter persegi*) sehingga Penggugat mengalami kerugian menjadi **1,200 M²** (*seribu dua ratus meter persegi*). Sangat beralasan hukum untuk terang benderang perkara aquo maka Hj. NURALIA/H. MUCHAJI ditarik sebagai Tergugat atau setidak-tidaknya sebagai Turut Tergugat dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum milik Penggugat.
23. **Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas gugatan Penggugat dapat dikategorikan gugatan Penggugat *Error in Persona* maka Tergugat II memohon kepada Ketua Pengadilan Jakarta Utara Cq Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara aquo untuk menyatakan gugatan Penggugat *Error in Persona*.**

E. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*exceptio plirium consortium*)

24. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada Posita 9 disebutkan telah mengalami kerugian yang diderita yaitu sebesar Rp. 30.000.000.000,- (*tiga puluh milyar rupiah*) dengan rincian **1,200 M²** (*seribu dua ratus meter persegi*) dikalikan Rp.25.000.000,- (*dua puluh lima juta rupiah*) per meter.
25. Bahwa setelah Tergugat II dibaca dan dicermati gugatan Penggugat objeknya adalah tanah dan bangunan atas hak milik Tergugat II

Halaman 45 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



sebagai Ahli Waris Almarhum H. Sodri dan Almahumah Hj. ASNAH. dengan luas 1,600 M² (*seribu enam ratus meter persegi*) yang sertifikat hak guna bangunan No. 1349/Tugu Utara atas nama H. Sodri yang terletak di Jl. Raya Pelumpang Semper/Jl. Walang Baru No.01 RT./RW. 001/012 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara berdasarkan Perkara Perdata Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.742/PDT/2020/PT DKI Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.479/Pdt.G/2019/PN.Jkt Utr yang telah berkekuatan hukum tetap.

26. Bahwa Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 yang berperkara adalah Tergugat II (Penggugat), Tergugat I/Penggugat (Tergugat I), LILY WIRYAATMAJA (Tergugat II) SINDIAN OSAPUTRA, S.H., M.K.n Protokol dari MILWANI IBRAHIM, S.H., M.K.n (Turut Tergugat I) dan Turut Tergugat (Turut Tergugat II) sehingga keluar Putusan. Selanjutnya ada upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dari Tergugat I kemudian keluar Putusan No.742/PDT/2020/PT DKI Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.479/Pdt.G/2019/PN.Jkt Utr yang telah berkekuatan hukum tetap yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Tergugat I dan LILY WIRYAATMAJA.
27. Bahwa Penggugat dalam Posita 9 halaman 14 objek gugatan yaitu berupa tanah dan bangunan yang bersertifikat hak guna bangunan No. 1349/Tugu Utara atas nama H. Sodri **telah beralih hak dari Tergugat I kepada Hj. NURALIA dengan luas 400 M² (*empat ratus meter persegi*)** sehingga luas tanah semula 1,600 M² (*seribu enam ratus meter persegi*) menjadi **1,200 M² (*seribu dua ratus meter persegi*)** berdasarkan Laporan Polisi LP/2390/IV/YAN.2.5/2020/SPKT PMJ tanggal 20 April 2020 yang dilaporkan oleh Penggugat/Napal Januar Sembiring S.H & Partners mewakili Grace V Meilany, MBA sebagai TERGUGAT I. (Lihat Posita Angka 1 halaman 5 s/d Angka 7 halaman 6).
28. Bahwa berkurangnya luas tanah yang telah bersertifikat hak guna bangunan No. 1349/Tugu Utara atas nama H. Sodri milik Tergugat II (Ahli Waris Alm H. Sodri) dari **1,600 M² (*seribu enam ratus meter persegi*)** menjadi **1,200 M² (*seribu dua ratus meter persegi*)** Penggugat/Tergugat I melakukan upaya hukum berupa membuat

Halaman 46 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Laporan di Kepolisian Republik Indonesia yaitu

- a. Laporan Polisi Nomor : TBL/3171/V/2019/PMJ/Dit.Reskrim yang ditandatangani oleh INSAN HUMAWAN Komisarisi Polisi NRP.70070487 dengan terlapor adalah **RIKO NAINGGOLAN DKK.**
- b. Laporan Polisi Nomor : LP/2390/IV/YAN.2.5/2020/SPKT.PMJ tanggal 20 April 2020 Terlapor adalah **ANDRI OCTACIANO dan Ny. NURLAELA**
- c. Laporan Polisi Nomor : LP/B/5007/IX/2022/SPKT/POLDA METRO JAYA tanggal 20 September 2022 dengan Terlapor adalah **Hj. SOLEHA Binti H. Sodri.**

29. Bahwa berdasarkan Gugatan Posita 2 Pasal 11 pada bagian I (satu romawi) halaman 4-5 sertifikat HGB No.5946/Tugu Utara tercatat atas nama PIHAK PERTAMA telah beralih dari Tergugat I kepada Pihak lain (Tidak disebutkan dalam "surat perjanjian") dengan cara "**GADAI**" yang sampai dengan diajukannya gugatan oleh Penggugat Perjanjiannya MASIH BERLAKU/BELUM BERAKHIR berdasarkan Pasal 11 "**surat perjanjian**" berbunyi : "*Bahwa PIHAK PERTAMA menyampaikan kepada PIHAK KEDUA asli sertifikat hak guna bangunan No.5946/Tugu Utara tercatat atas nama PIHAK PERTAMA digadaikan oleh PIHAK PERTAMA kepada Pihak Lain sebesar Rp. 3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah) dan dengan ini PIHAK PERTAMA menyatakan kewajibannya untuk menebus sertifikat hak guna bangunan No.5946/Tugu Utara tercatat atas nama PIHAK PERTAMA dengan biaya penebusannya dibayar oleh PIHAK KEDUA*".

Berdasarkan Ketentuan Pasal 11 "**surat perjanjian**" maka Pihak lainnya atau Pihak Ketiga harus ditarik sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat supaya timbul permasalahan hukum baru dikemudian hari.

30. Berdasarkan untuk kepastian hukum dan terang benderangnya perkara sebagaimana termuat dalam gugatan Penggugat maka seharusnya menarik Para Pihak tersebut dibawah ini sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut tergugat. Yaitu :

- 1) LILY WIRYAATMAJA.
- 2) SINDIAN OSAPUTRA, S.H., M.K.n Protokol dari MILWANI IBRAHIM, S.H., M.K.n
- 3) H. MUCHAJI / Ny. NURLAELA.
- 4) ANDRI OCTACIANO

Halaman 47 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



- 5) RICO KANDA
- 6) Kepolisian Republik Indonesia CQ Kepolisian Daerah METRO JAYA CQ Kasubdit II atas nama Diskrimum Polda Metrojaya. Yang menetapkan Tersangka RICO KANDA dan Tergugat II.
- 7) Pihak Lainnya sebagaimana dimaksud Ketentuan Pasal 11 ""surat perjanjian"".

Dengan tidak ditariknya pihak-pihak tersebut dalam perkara aquo maka dapat dikategorikan gugatan Penggugat Kurang Pihak.

31. Berdasarkan uraian tersebut diatas maka berdasarkan bukti yang kuat dan tidak terbantahkan lagi maka dengan ini Tergugat II memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara CQ Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili untuk menyatakan gugatan Penggugat Kurang Pihak.

F. Gugatan Penggugat Kabur/tidak jelas (Obscur Libel).

32. Bahwa gugatan dibuat tanggal 31 Oktober 2022 diajukan oleh Penggugat yang diterima oleh Kepaniteraan PN Jakarta Utara tanggal 01 November 2023 terdaftar dengan nomor 274/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr setelah adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 10 Desember 2019 Jo No.742/PDT/2020/PT.DKI Jo No. 1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 15 Juni 2022. Berdasarkan Putusan tersebut **Sertifikat HGB/5946** atas nama Tergugat I/GRACE VIRGINE MEI LIANY ALIAS GRACE VIRGINE MEILIANY LIE. **adalah tidak sah dan cacat hukum.**

Sehingga Tergugat II adalah Pemilik yang sah atas obyek tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Sertifikat HGB No.1349/Tugu atas nama Almarhum orang tua Tergugat II yang bernama H. Sodri Bin H. Hasan.

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.479/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr pada tanggal 10 Desember 2019 dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat-I

DALAM PROVISI

Menolak Tuntutan Provisi dari Penggugat

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 48 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Sebagian
- **Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.**
- **Menyatakan tidak sah dan cacat hukum sertifikat hak guna bangunan No. 5946/Tugu Utara atas nama Ny Grace Virginie Mei Liany alias Grace Virginie Meiliany Lie.**
- Menghukum Turut Tergugat (In casu Kantor BPN Jakarta Utara) untuk tunduk dan patuh pada putusan ini,
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 5.627 000,- (lima juta enam ratus dua puluh tujuh ribu rupiah).

Bahwa Putusan dari Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 742/PDT/2020/PT DKI. telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada tanggal 15 Februari 2021, amar putusannya berbunyi :

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat-I tersebut.
- **Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 10 Desember 2019 Nomor : 479/Pdt.G/2019/PN. Jkt Utr, yang dimohonkan banding tersebut.**
- Menghukum Pembanding semula Tergugat-I untuk membayar biaya Perkara

Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 15 Juni 2022, amar putusannya berbunyi :

MENGADILI

- **Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi GRACE VIRGINE MEI LIANY ALIAS GRACE VIRGINE MEILIANY LIE tersebut**
- Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) .

33. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 10 Desember 2019 **Jo** Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.742/PDT/2020/PT.DKI pada tanggal 15 Februari 2021 **Jo** Putusan Mahkamah Agung RI No. 1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 15 Juni 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap sertifikat hak

Halaman 49 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



guna bangunan No. 1349/Tugu Utara atas nama H. Sodri milik Tergugat II (Ahli waris Alm. H. Sodri)

Sedangkan Penggugat dalam gugatan menyatakan sertifikat hak guna bangunan No. 1349/Tugu Utara atas nama Tergugat I/GRACE VIRGINE MEI LIANY ALIAS GRACE VIRGINE MEILANY LIE. Sehingga berdasarkan alat bukti gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas/Ambigu/Obscur Libel.

34. Bahwa berdasarkan Putusan No. 1140 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, Putusan No. 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 telah memberikan abstrak hukum bahwa surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas luas tanah dan batas-batas obyek sengketa, berakibat gugatan kabur dan tidak dapat diterima.

Setelah Tergugat II mencermati gugatan Penggugat pada Petitum Angka 3, Petitum 4 dan Petitum 9 tidak disebutkan batas-batas tanahnya.

Pada gugatan Petitum Angka 3, berbunyi :

"Menyatakan sertifikat hak guna bangunan No. 1349 tercatat atas nama TERGUGAT I telah dimatikan".

Bahwa gugatan Petitum Angka 4. berbunyi :

"Menyatakan sertifikat hak guna bangunan No.5946/Tugu Utara tercatat atas nama TERGUGAT I (GRACE V MEILANY, MBA) adalah SAH milik Penggugat berdasarkan isi Pasal 8 "surat perjanjian" kerjasama tanggal 23 Juni 2021".

Bahwa gugatan Petitum Angka 9, berbunyi :

"Menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena Tergugat II telah menguasai secara TANPA HAK dan MELAWAN HUKUM sertifikat hak guna bangunan No. 5946/Tugu Utara berikut bangunan diatasnya".

Dengan tidak disebutkannya batas-batas tanahnya maka gugatan Penggugat dapat dikategorikan gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas/Ambigu/Obscur Libel.

35. Bahwa dalam gugatan Penggugat Petitum Angka 9 Penggugat tidak menjelaskan pemilik alas hak tanah yang telah bersertifikat hak guna bangunan No. 5946/Tugu Utara. Pada Petitum Angka 9 gugatan Penggugat, berbunyi :

"Menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena Tergugat II telah menguasai secara TANPA HAK dan MELAWAN HUKUM sertifikat hak guna bangunan No. Halaman 50 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



5946/Tugu Utara berikut bangunan diatasnya”.

Dengan tidak disebutkannya nama pemiliknya maka gugatan Penggugat dapat dikategorikan gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas/Ambigu/Obscur Libel.

36. Bahwa setelah dicermati gugatan Penggugat adanya ketidakjelasan/ambigu/obscur libel yang signifikan antara Posita dan Petitum dalam gugatan Penggugat.

Dalam Posita Angka 9 halaman 14 dalam gugatan Penggugat mengalami kerugian berupa tanah seluas **1,200 M²** (*seribu dua ratus meter persegi*) atau sebesar Rp. 30.000.000.000,- (*tiga puluh milyar rupiah*) (1,200 M² X Rp.25.000.000,-).

Selanjutnya Penggugat pada Petitum Angka 4 dan Angka 5 Penggugat menyatakan sah sebagai pemilik sertifikat hak guna bangunan No. 5946/Tugu Utara tercatat atas nama Tergugat I dan meminta Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah dengan luas **1,600 M²** (*seribu enam ratus meter persegi*).

Dengan adanya perbedaan luas tanah objek sengketa yang sebenarnya maka gugatan penggugat dapat dikategorikan gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas/Obscur Libel.

37. Berdasarkan uraian tersebut diatas maka berdasarkan bukti Tergugat II memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara CQ Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili untuk menyatakan gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas/Obscur Libel.

G. Gugatan Penggugat Kontradiktif.

38. Bahwa jika dicermati gugatan Penggugat Petitum 6 dan Petitum 8 adalah gugatan terkait Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah Wanprestasi sehingga Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili agar Tergugat I melakukan kewajibannya (melaksanakan prestasi) kepada Penggugat sebagaimana dimaksud Petitum 4 yang berbunyi : *“Menyatakan sertifikat hak guna bangunan No.5946/Tugu Utara tercatat atas nama Tergugat I (Grace V Meilany, MBA) adalah SAH milik Penggugat berdasarkan isi Pasal 8 “surat perjanjian” kerjasama tanggal 23 Juni 2021”*

39. Bahwa dalam gugatan Penggugat terdapat kontradiktif dalam hal

Halaman 51 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



kerugian yang di derita oleh Penggugat. Dapat dilihat kontradiktif signifikan antara posita dengan petitum maupun Petitum dengan Petitum lainnya.

a) *Kontradiktif Posita dengan Petitum dalam Gugatan Penggugat :*

Pada Posita 2 bagian I (satu romawi) dan Posita 9 pada bagian V (lima romawi) kerugian Penggugat jika Penggugat telah memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I maka ditotal seluruhnya sebesar **Rp.33.499.000.000,-** (*Tiga puluh tiga milyar empat ratus juta sembilan ratus sembilan juta rupiah*).

Kontradiktif dengan Petitum Angka 8 Penggugat menyebutkan hanya mengalami kerugian sebesar **Rp. 30.000.000.000,-** (*tiga puluh milyar rupiah*).

b) *Kontradiktif Petitum dengan Petitum dalam Gugatan Penggugat :*

Pada Posita 2, Posita 3, Posita 4, Posita 5 dan Posita 9 objek sengketa dalam "surat perjanjian" adalah tanah dan bangunan yang telah bersertifikat hak guna bangunan No.5946/Tugu Utara dengan luas 1,600 M² (*seribu enam ratus meter persegi*) jika dikalikan dengan harga Rp.25.000.000,- per M² (*Dua puluh lima juta rupiah per meter persegi*) harga rata-rata pasaran tanah aquo per meter persegi. Jika dikalikan 1,600 M² X Rp.25.000.000,- per M² berjumlah **Rp.40.000.000.000,-** (*Empat puluh milyar rupiah*).

Kontradiktif dengan Petitum Angka 8 Penggugat menyebutkan hanya mengalami kerugian sebesar **Rp. 30.000.000.000,-** (*tiga puluh milyar rupiah*).

40. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 10 Desember 2019 **Jo** Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.742/PDT/2020/PT.DKI pada tanggal 15 Februari 2021 **Jo** Putusan Mahkamah Agung RI No. 1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 15 Juni 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap, Sertifikat HGB/5946 atas nama Tergugat I/GRACE VIRGINE MEI LIANY ALIAS GRACE VIRGINE MEILIANY LIE. adalah tidak sah dan cacat hukum. Sehingga Tergugat II adalah Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Sertifikat HGB No.1349/Tugu atas nama Almarhum orang tua Tergugat II yang bernama H. Sodri Bin H. Hasan.

Bahwa apabila gugatan Penggugat dikabulkan oleh Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara aquo maka

Halaman 52 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



BERTENTANGAN hukum yang telah ada yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 10 Desember 2019 *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.742/PDT/2020/PT.DKI pada tanggal 15 Februari 2021 *Jo* Putusan Mahkamah Agung RI No. 1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 15 Juni 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap.

41. Bahwa dalam gugatan Petitum angka 9 disebutkan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum bertentangan dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 349/Pid.B/2022/PN,Jkt.Utr pada tanggal 25 November 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap.
42. Bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara Petitum yang satu dengan Petitum lainnya dapat dilihat perbedaan antara Petitum 8 dengan Petitum lainnya yaitu Petitum 3, Petitum 4 Petitum 5 dan Petitum 9.

Berdasarkan Petitum 8 kerugian yang diderita oleh Penggugat berupa sebidang tanah dengan luas **1,200 M²** (*seribu dua ratus meter persegi*) atau jika diuangkan kerugian Penggugat adalah sebesar Rp. 30.000.000.000,- (*tiga puluh milyar rupiah*) (**1,200 M²** dikalikan Rp.25.000.000,- (*dua puluh lima juta rupiah*) per meter)

Sedangkan luas tanah sengketa berdasarkan Petitum 3, Petitum 4 Petitum 5 dan Petitum 9 sebidang tanah sengketa dengan luas **1,600 M²** (*seribu enam ratus meter persegi*) berdasarkan sertifikat hak guna bangunan No.5946/Tugu Utara atas nama TERGUGAT I yang terletak di Jl. Raya Pelumpang Semper/Jl. Walang Baru No.01 RT./RW. 001/012 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara.

43. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas gugatan Penggugat dapat dikategorikan kontradiktif maka berdasarkan bukti sangat beralasan hukum Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara aquo untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

A. BAHWA PENGGUGAT DAN TERGUGAT I MASIH TERIKAT PERJANJIAN/KESEPAKATAN.

1. Bahwa jawaban dalam pokok perkara ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan eksepsi tersebut diatas yang pada intinya Tergugat II menolak dengan tegas seluruh gugatan Penggugat dan mengakui hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II.

Halaman 53 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



2. Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat terlihat jelas Penggugat dan Tergugat I memiliki itikad buruk terhadap Tergugat II dengan tujuan ingin menguasai hak atas tanah dan bangunan milik Tergugat II (Ahli waris H. Sodri) yang telah bersertifikat HGB No.1349/Tugu atas nama H. Sodri Bin H. Hasan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 10 Desember 2019 **Jo** Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.742/PDT/2020/PT.DKI pada tanggal 15 Februari 2021 **Jo** Putusan Mahkamah Agung RI No. 1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 15 Juni 2022 (Dalam Perkara PERDATA) yang telah berkekuatan hukum tetap dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 349/Pid.B/2022/PN,Jkt.Utr pada tanggal 25 November 2022 (Dalam Perkara PIDANA) yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu berdasarkan bukti maka sangat beralasan hukum Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijke verklaard*)

3. Bahwa Tergugat II menolak gugatan Penggugat Posita Angka 2 halaman 2 s.d halaman 5 pada Bagian I (satu romawi) tentang Kedudukan dan Kepentingan Hukum Penggugat Dan Dasar Hukum Diajukannya gugatan sebagai suatu perjanjian yang SAH karena bertentangan dengan syarat objektif, dalam artian perjanjian harus mengindahkan norma-norma kepatutan norma-norma kepatutan (perjanjian harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak) sebagaimana dimaksud Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata.

Secara terang benderang telah terjadi persekongkolan buruk, itikad tidak baik antara Penggugat dan Tergugat I dapat dilihat pada "surat perjanjian" Pasal 7 dan Pasal 8, adanya kesepakatan yang tidak wajar dan melanggar norma-norma kepatutan.

Tanah dan bangunan yang telah bersertifikat HGB No.1349/Tugu atas nama H. Sodri Bin H. Hasan dengan luas tanah sebesar **1,600 M²** (*seribu enam ratus meter persegi*) dialihkan hak dari Tergugat I kepada Penggugat hanya dengan harga **Rp.399.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah)** yang dibayar secara bertahap.

Padaحال berdasarkan bukti harga jual tanah dan bangunan hak milik Tergugat II dengan luas **1,600 M²** (*seribu enam ratus meter persegi*)

Halaman 54 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



yang telah bersertifikat HGB No.1349/Tugu atas nama H. Sodri Bin H. Hasan dengan harga Rp.25.000.000,- per M² (*Dua puluh lima juta rupiah per meter persegi*). Jika dikalikan 1,600 M² X Rp.25.000.000,- per M² berjumlah **Rp.40.000.000.000,-** (*Empat puluh milyar rupiah*).

Bahwa sangat tidak wajar tanah dengan luas 1,600 M² (*seribu enam ratus meter persegi*) jika dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.40.000.000.000,- (*Empat puluh milyar rupiah*) dibayar dan dialihkan hak miliknya Tergugat II dari Tergugat I ke Penggugat hanya dengan harga Rp.399.000.000,- (*tiga ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah*), itupun dibayar secara bertahap oleh Penggugat kepada Tergugat I selama 8 (delapan bulan) bulan, setiap bulannya kepada Tergugat I sebesar Rp.50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) dua kali pembayaran, awal bulan Rp.25.000.000,- (*Dua puluh lima juta rupiah*) dan pertengahan bulan Rp.25.000.000,- (*Dua puluh lima juta rupiah*). Terkait Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat I (Pasal 7 “Surat Perjanjian”, apakah sudah dibayar ataukah belum ???

Oleh karena itu berdasarkan bukti maka sangat beralasan hukum Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijke verklaard*)

4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Posita Angka 1 s.d Angka 6 halaman 5 s.d halaman 6 tentang uraian fakta hukum yang tidak berdasarkan bukti dan fakta hukum yang sebenarnya. Fakta hukum yang sebenarnya adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Raya Pelumpang Semper/Jl. Walang Baru No.01 RT./RW. 001/012 Kelurahan Tugu Kecamatan Kojak Kota Jakarta Utara adalah hak milik Tergugat II (Ahli waris H. Sodri) yang telah bersertifikat HGB No.1349/Tugu atas nama H. Sodri Bin H. Hasan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 10 Desember 2019 **Jo** Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.742/PDT/2020/PT.DKI pada tanggal 15 Februari 2021 **Jo** Putusan Mahkamah Agung RI No. 1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 15 Juni 2022 (Dalam Perkara PERDATA) yang telah berkekuatan hukum tetap dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 349/Pid.B/2022/PN,Jkt.Utr pada tanggal 25 November 2022 (Dalam Perkara PIDANA) yang telah berkekuatan hukum tetap.

Oleh karena itu berdasarkan bukti maka sangat beralasan hukum Ketua

Halaman 55 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijke verklaard*)

5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Posita Angka 1 s.d Angka 3 halaman 6 s.d halaman 7 yang menyatakan Tergugat II melakukan Perbuatan melawan hukum tidak berdasarkan bukti dan fakta sebenarnya. Terlihat sekali Penggugat dangkal dalam pemahaman tentang hukum perjanjian/perikatan.

Bahwa fakta hukum yang sebenarnya Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum, Penggugat masih sebagai kuasa dari Tergugat I berdasarkan surat kuasa tanggal 7 Desember 2018 sebagaimana tertuang dalam **""surat perjanjian""**. Tergugat II memiliki bukti (sebagaimana dimaksud pasal 1866 KUH Perdata/pasal 164 HIR) bahwa Surat kuasa tanggal 7 Desember 2018 masih berlaku, sebagai undang-undang dan mengikat bagi para pihak (Penggugat dan Tergugat I) sebagaimana dimaksud Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata. Oleh karena itu berdasarkan bukti maka sangat beralasan hukum Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijke verklaard*)

B. TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENEMPATI TANAH DAN BANGUNAN YANG BERSERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO.1349 ATAS NAMA H. SODRI BIN H. HASAN TERLETAK DI JL. RAYA PELUMPANG SEMPER / JL. WALANG BARU NO.01 RT./RW. 001/012 KELURAHAN TUGU KECAMATAN KOJA KOTA JAKARTA UTARA MILIK AHLI WARIS ALMARHUM H. SODRI BIN H. HASAN.

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Angka 1, Angka 2, Angka 3 Posita III (tiga romawi) halaman 6 s.d halaman 7 yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang tidak berdasarkan bukti dan fakta hukum yang sebenarnya. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 349/Pid.B/2022/PN,Jkt.Utr pada tanggal 25 November 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai dan menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Raya Pelumpang Semper/Jl. Walang Baru No.01 RT./RW. 001/012 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja Kota Jakarta

Halaman 56 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Utara adalah hak milik Tergugat II (Ahli waris H. Sodri) yang telah bersertifikat HGB No.1349/Tugu atas nama H. Sodri Bin H. Hasan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 10 Desember 2019 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.742/PDT/2020/PT.DKI pada tanggal 15 Februari 2021 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 15 Juni 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu berdasarkan bukti maka sangat beralasan hukum Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijke verklaard*)

7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas gugatan Penggugat Angka 1, Angka 2, Angka 3 Posita IV (empat romawi) tentang upaya-upaya hukum membuat laporan polisi di Polda Metro Jaya yang dilakukan Tergugat I didampingi oleh Advokat Naval Januar sembiring, SH. Selaku Kuasa Hukum Tergugat I pada halaman 7 s.d halaman 12 termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum adalah alasan yang mengada-ada tidak berdasarkan bukti dan fakta yang sebenarnya.

Fakta yang sebenarnya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 10 Desember 2019 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.742/PDT/2020/PT.DKI pada tanggal 15 Februari 2021 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 15 Juni 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap, **Sertifikat HGB Nomor 5946 atas** atas nama Tergugat I/GRACE VIRGINE MEI LIANY ALIAS GRACE VIRGINE MEILIANY LIE. **adalah tidak sah dan cacat hukum.** Sehingga Tergugat II adalah Pemilik yang sah atas obyek tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Sertifikat HGB No.1349/Tugu atas nama Almarhum orang tua Tergugat II yang bernama H. Sodri Bin H. Hasan.

Dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 349/Pid.B/2022/PN,Jkt.Utr pada tanggal 25 November 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu berdasarkan bukti maka sangat beralasan hukum Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijke verklaard*)

Halaman 57 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



8. Bahwa dalam Perkara Pidana Nomor : 349/Pid.B/2022/PN,Jkt.Utr di Pengadilan Jakarta Utara saksi-saksi yang diperiksa dibawah sumpah diantaranya adalah Tergugat I, Saudara Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH/Penggugat dan Sdr. SUDARNA dari Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara (BPN Kota Jakarta Utara) terungkap fakta telah di BLOKIR Sertifikat HGB Nomor 5946 atas nama Tergugat I/GRACE VIRGINE MEI LIANY ALIAS GRACE VIRGINE MEILIANY LIE dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai dan menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Raya Pelumpang Semper/Jl. Walang Baru No.01 RT/RW. 001/012 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara adalah hak milik Tergugat II (Ahli waris H. Sodri) yang telah bersertifikat HGB No.1349/Tugu atas nama H. Sodri Bin H. Hasan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 10 Desember 2019 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.742/PDT/2020/PT.DKI pada tanggal 15 Februari 2021 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 15 Juni 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu berdasarkan bukti maka sangat beralasan hukum Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima / NO (**Niet Ontvankelijke verklaard**)
9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas gugatan Penggugat Posita Angka 1 s.d Angka 4 pada V (empat romawi) tentang Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I halaman 12 s.d halaman 13 alasan yang mengada-ada dan tidak berdasarkan bukti dan fakta yang sebenarnya. Faktanya yang sebenarnya berdasarkan bukti Tergugat dalam persidangan Perkara Pidana Nomor : 349/Pid.B/2022/PN,Jkt.Utr agenda Keterangan Saksi Pelapor yaitu Sdr. Advokat Naval Januar Sembiring, SH menerangkan sampai saat diperiksa dalam dipersidangan perkara tersebut masih sebagai Kuasa dari Tergugat I. Sehingga berdasarkan fakta tersebut terlihat jelas dan terang benderang Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Penggugat /Sdr. Advokat Naval Januar Sembiring. Antara Penggugat dan Tergugat masih memenuhi prestasi berdasarkan ""surat perjanjian"". Oleh karena itu berdasarkan bukti maka sangat beralasan hukum Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq Ketua Majelis Hakim Yang

Halaman 58 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Memeriksa dan Mengadili untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka berdasarkan bukti maka sangat beralasan hukum Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijke verklaard*)

III. DALAM GUGATAN REKONVENSİ

11. Bahwa Penggugat dalam rekonvensi untuk selanjutnya disebut **Penggugat D/R** sebelumnya adalah Tergugat II dalam konvensi untuk selanjutnya disebut **Tergugat D/K**).
12. Bahwa Tergugat I dalam rekonvensi untuk selanjutnya disebut **Tergugat I D/R** sebelumnya adalah Penggugat dalam konvensi untuk selanjutnya disebut **Tergugat I D/K**.
13. Bahwa Tergugat II dalam rekonvensi untuk selanjutnya disebut **Tergugat II D/R** sebelumnya adalah Tergugat I dalam konvensi untuk selanjutnya disebut **Penggugat D/K**.
14. Bahwa Turut Tergugat dalam rekonvensi untuk selanjutnya disebut **Turut Tergugat D/R** sebelumnya adalah Turut Tergugat dalam konvensi untuk selanjutnya disebut **Turut Tergugat D/K**.
15. Bahwa Tergugat I D/R dan Tergugat II D/R secara bersama-sama selanjutnya disebut **Para Tergugat D/R**.
16. Bahwa gugatan rekonvensi ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban gugatan konvensi, Penggugat D/R dengan ini menyatakan menolak dengan tegas seluruh gugatan Tergugat I D/R kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya.

A. PENGGUGAT DALAM REKONVENSİ SEBAGAI PEMILIK HAK ATAS TANAH YANG TELAH BERSERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO.1349/TUGU UTARA ATAS NAMA H. SODRI

17. Bahwa Penggugat D/R adalah Ahli waris H. Sodri Bin H. Hasan yang dalam kedudukannya sebagai pemilik tanah dan bangunan Hak Guna Bangunan No. 1349/ Tugu Utara seluas 1600 M2 (*seribu enam ratus meter persegi*) atas nama H. Sodri yang terletak Jl. Raya Pelumpang Semper/Jl. Walang Baru No.01 RT./RW. 001/012 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara. H. Sodri Bin H. Hasan meninggal pada tanggal 25 April 1998, Almarhum menikah satu kali dengan Hj

Halaman 59 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Hasnah. Selanjutnya Hj Hasnah. meninggal pada 08 September 2008 berdasarkan surat pernyataan ahli waris Jakarta 25 Januari 2010.

18. Bahwa Penggugat D/R merupakan Ahli waris yang sah dari Almarhum H. Sodri Bin Hasan dan Hj. Hasnah yang telah mewariskan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Raya Pelumpang Semper/Jl. Walang Baru No.01 RT./RW. 001/012 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1349/Tugu Utara atas nama H. Sodri dengan luas 1600 M² (*seribu enam ratus meter persegi*).

19. Bahwa sepeninggal Almarhum H. Sodri Bin Hasan dan Ibu Hj Hasnah dengan meninggalkan pewaris yaitu :

- 1) Hj. Soleha Binti H. Sodri
- 2) Kamalia Binti H. Sodri
- 3) Komariyah Binti H. Sodri

Ketiganya dahulu tinggal dan berdomisili di Jl. Raya Pelumpang Semper/Jl. Walang Baru No.01 RT./RW. 001/012 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara sampai dengan pada dewasa dan berumah tangga.

20. Bahwa pada saat ini tanah dan bangunan yang berada di Jl. Raya Pelumpang Semper/Jl. Walang Baru No.01 RT./RW. 001/012 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara di tempati atau di diami oleh salah satu ahli waris Almarhum H. Sodri yaitu Penggugat D/R sampai dengan saat ini adalah dari pembagian waris yang diterima oleh Penggugat D/R secara temurun dari Almarhum H. Sodri bin Hasan,

21. Bahwa Penggugat D/R adalah anak dari almarhum H Sodri Bin Hasan yang menepati atau tinggal bersama kedua orang tuannya sejak dari lahir hingga dewasa, dan pada suatu waktu di bagian harta-harta yang dimiliki oleh Almarhum H. Sodri dengan tiga orang anak yang menempati tempat yang berbeda namun dalam hal ini tanah yang berada di Jl. Raya Pelumpang Semper/Jl. Walang Baru No.01 RT./RW. 001/012 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara sekarang ini di kuasai dan di tempati oleh salah satu ahli waris yang sebagai Penggugat D/R:

22. Bahwa Penggugat D/R telah tinggal dan menepati lokasi tanah dan bangunan yang telah bersertifikat di Jl. Raya Pelumpang Semper/Jl. Walang Baru No.01 RT./RW. 001/012 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara secara temurun dari tahun 1982.

Halaman 60 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



23. Bahwa Penggugat D/R dari tahun 1982 sampai dengan tahun 2009 tidak pernah ada yang memperlmasalahkan atau mempersoalkan akan keberadaan para penggugat tinggal dan diam di lokasi tanah tersebut. namun pada tahun 2009 ada seseorang yang datang ke tempat para penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang di tempati Penggugat D/R/Hj. Soleha Binti H. Sodri, Kamalia Binti H. Sodri, Komariyah Binti H. Sodri sebagai Ahli Waris Alm. H. Sodri adalah sudah menjadi miliknya yang di beli dari seseorang dan yang datang tersebut adalah Tergugat II D/R, yang mana Tergugat II D/R telah membeli dari seseorang dengan akta Jual Beli No: 432/ KOJA/1993.

B. TERGUGAT I DALAM REKONVESI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

24. Bahwa Tergugat I D/R adalah saksi dibawah sumpah dalam Perkara Pidana Nomor : 349/Pid.B/2022/PN,Jkt.Utr di Pengadilan Jakarta Utara menerangkan hasil dari pencariannya dan mengumpulkan berkas berupa KTP milik H. Sodri dan HJ ASNAH Tempat lahir di Jakarta pada Tanggal Lahir 24 Juli 1963 yang diterbitkan Kelurahan Tugu Tanggal 05 Agustus 1993 dengan Masa Berlaku 24 Juli 1994 yang dibubuhi dengan tandatangan tulisan nama "ASNAH" serta Surat Persetujuan menjaminkan/menjual tanah dan bangunan dari **H. ASNAH** kepada H. Sodri.

25. Bahwa Tergugat I D/R sebagai saksi telah memberikan keterangannya dalam Laporan Polisi No LP/3171/V/2019/PMJ/ Ditreskrimum tanggal 20 Mei 2019 atas nama Pelapor taitu Grace Virginie Mei Liany alias Grace Virginie Meiliany Lie alias GRACE V. MEILIANY. MBA (Tergugat II D/R) dan menyerahkan bukti surat KTP atas nama H.Sodri dan KTP atas nama Hj Asnah serta Surat Persetujuan menjaminkan/menjual tanah dan bangunan dari **H. ASNAH** kepada H. Sodri yang termuat dalam berkas perkara No.BP/696/VIII/2020/Ditreskrimum yang ditangani Unit 1 Subdit 2 Polri Daerah Metro Jaya Direktorat Reserse Kriminal Umum.

26. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 294 KUHP Ayat (2) berbunyi :

Dengan hukuman serupa itu juga dihukum, barangsiapa dengan sengaja menggunakan akte itu seolah-olah isinya cocok dengan hal yang sebenarnya, ayat pertama, seolah-olah itu surat asli dan tidak dipalsukan, jika pemakaian surat itu

Halaman 61 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



dapat mendatangkan sesuatu kerugian. (K.U.H.P. 4-3e, 35, 52, 64-2, 165, 266, 275 s, 277 s, 416 s, 486).

27. Bahwa Tergugat II D/R menggunakan surat palsu di Polri Daerah Metro Jaya Direktorat Reserse Kriminal Umum pada Unit 1 Subdit 2 yang berkaitan dengan Laporan Polisi No LP/3171/V/2019/PMJ/ Ditreskrimum tanggal 20 Mei 2019 atas nama Pelapor taitu Grace Virginie Mei Liany alias Grace Virginie Meiliany Lie alias GRACE V. MEILIANY. MBA (Tergugat II D/R) yang termuat dalam berkas perkara No.BP/696/VIII/2020/Ditreskrimum, sehingga Penggugat D/R menjadi Terdakwa. Surat palsu tersebut berupa KTP milik H. Sodri dan HJ ASNAH Tempat lahir di Jakarta pada Tanggal Lahir 24 Juli 1963 yang diterbitkan Kelurahan Tugu Tanggal 05 Agustus 1993 dengan Masa Berlaku 24 Juli 1994 yang dibubuhi dengan tandatangan tulisan nama "ASNAH" serta Surat Persetujuan menjaminkan/menjual tanah dan bangunan dari **H. ASNAH** kepada H. Sodri yang terdapat dalam berkas Akta Jual Beli Nomor 264 /Koja/ 1991 antara H. Sodri dan Sdri. LILY WIRYAATMAJA pada warkah sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5946/Tugu Utara atas nama Tergugat II D/R dengan luas 1600 M² (*seribu enam ratus meter persegi*). dapat dikategorikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**.

C. TERGUGAT II DALAM REKONVESI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

28. Bahwa dengan datangnya Tergugat II D/R satu maka para Penggugat D/R, Kamalia Binti H. Sodri dan Komariyah Binti H. Sodri berinisiatif untuk mencari tahu kebenaran atas kleim Tergugat akan akta jual beli nomor 432 /Koja 1993 dengan di temukan akta jual beli tersebut dapat di ketahui jual beli antara Tergugat II D/R bertempat tinggal di Jakarta Jalan Kedoya Akasia B- 37 47. namun keteranganya dalam hal ini bertindak :

- a. Berdasarkan akta pengikatan Jual beli tertanggal 9-10-100 Nomor 152 di buat dihadapan Notaris Di Jakarta selaku kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Ny. L WIRYAATMADJA warga negara indonesia. Bertempat tinggal Jalan Pejagalan 1/28-B RL 010 RW 005 kelurahan Pekojan Selanjutnya di sebut pihak pertama (penjual).
- b. Untuk diri sendiri Selanjutnya disebut pihak kedua (penjual).

Sebidang tanah : HAK GUNA BANGUNAN

Halaman 62 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NO : 1349/TUGU Luas 1600 M2

Dijalan Raya Plupang Semper Rt 001 Rw, 012 kelurahan Tugu

Bahwa akta jual beli nomor 432 /Koja/ 1993, yang di temukan oleh Penggugat D/R sangatlah janggal dan alamat sampai isi dari akta yang menurut hemat Penggugat D/R tidaklah wajar

29. Bahwa Penggugat D/R, Kamalia Binti H. Sodri dan Komariyah Binti H. Sodri tidak berhenti sampai di akta jual beli tersebut pada Angka 28 namun Penggugat D/R Kamalia Binti H. Sodri, Komariyah Binti H. Sodri mendapatkan fakta bahwa ada akta jual beli nomor: 264/ KOJA 1991 pada tanggal 16-9-1991 yang dibuat hadapan Noratis MILWANI IBRAHIM Kandidat Notaris.

- Yaitu jual beli antara Tuan H. Sodri Bin H. Hasan selaku penjual untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA;
- Nyoya LILY WIRAATMADJA selaku pembeli untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA;
- Sebidang Tanah HAK GUNA BANGUNAN NO. 1349 /TUGU dengan luas 1600 M2 yang beraamat jalan Raya Plumpang Semper Rt 001/012 Kel, Tugu KEC, Koja Jakarta Utara.

30. Bahwa penelusuran Penggugat D/R, Kamalia Binti H. Sodri dan Komariyah Binti H. Sodridari Notaris Milwani Ibrahim sampai dengan protokol Agung Irianto pada saat itu di perlihatkan kepada keluarga Penggugat D/R warkah atau berkas Akta Jual Beli Nomor 264 /Koja/ 1991 oleh Staf notaris Agung Irianto yang meyakinkan

1. Hj Soleha (Penggugat D/R)
2. Emmy Suhermy (sepupu Hj, Soleha)
3. Moh. Aris Munandar (menantu Hj. Soleha),

Akta jual beli 264/ Koja / 1991 tanggal 2 Mei 1991 jual beli antara H Sodri Bin H. Hasan yang bertindak sebagai penjual dan mendapatkan **"PERSETUJUAN TERTULIS"** dan istrinya dengan LILY WIRAATMADJA bertindak selaku pembeli, bahwa di duga kuat jual beli yang di maksud lakukan dengan proses pengumpulan dokumen yang meliputi data identitas diri atas nama H. SODERI Bin H HASAN maupun H.ASNAH dengan cara cara melawan hukum, yaitu antara lain yang perlihatkan KTP penjual (H. Soderi) figur atau foto yang ada di dalam foto KTP tersebut berbeda dengan yang aslinya, dan surat persetujuan istri di tanda tangani padahal istri penjual (Hj. Asnah) buta huruf hanya bisa cap jempol;

Halaman 63 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

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)



31. Bahwa Penggugat D/R, Kamalia Binti H. Sodri dan Komariyah Binti H. Sodri melakukan penelusuran selanjutnya bahwa Notaris protokol sudah berganti dari Agung Irianto berganti dengan TURUT TERGUGAT D/R dari Turut Tergugat D/R Penggugat D/R dan Kamalia Binti H. Sodri, Komariyah Binti H. Sodri dapat melihat warkah tersebut, bahwa di berkas yang di tunjukan kepada Penggugat D/R dan Kamalia Binti H. Sodri, Komariyah Binti H. Sodri adalah sama pada waktu di Notaris Agung Irianto dengan warkah atau dokument yang di yakini di dapatkan dengan cara cara melawan hukum.
32. Bahwa dari investigasi dan penelusuran Penggugat D/R, Kamalia Binti H. Sodri dan Komariyah Binti H. Sodri dapat di simpulkan bahwa jual beli tersebut di lakukan dengan cara cara yang melawan hukum sehingga produk hukum yang di hasilkan menjadi cacat hukum;
33. Bahwa dengan adanya akta jual beli tersebut yaitu Hak Guna Bangunan NO.1349 Tugu dengan luas 1600 M2 yang beralamat jalan Raya Plumpang Semper Rt. 001 / 012 Kel, Tugu KEC, Koja Jakarta Utara telah berubah pemiliknya yaitu atas nama Tergugat II D/R dengan nomor sertipikat Hak Guna Bangunan No.5946/ Tugu Utara dengan berakhirnya hak 4-6-2027,
34. Bahwa uraian di atas yang mengungkapkan tentang perbuatan melawan hukum dari Tergugat I D/R dan Tergugat II D/R, karena belakangan diketahui bahwa dalam proses yang diajukan memindahkan kepemilikan bersifat menentukan ternyata bukanlah dokumen yang sah menurut hukum. Oleh karena itu terhadap tindakan Tergugat I D/R dan Tergugat II D/R yang secara sadar dan sengaja telah merugikan Penggugat D/R harus dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).
35. Bahwa suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) adalah sebagaimana dimaksudkan Pasal 1365 BW, berbunyi : *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*
36. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat D/R tersebut telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat D/R, baik secara Materi maupun Immateril. Secara Materiil, Pengugat D/R pada tahun 2010 telah dilaporkan di Kepolisian Republik Indonesia atas dugaan tindak pidana penyerobotan atau menguasai tanah milik orang lain tanpa ijin



pemilik atau kuasanya yang sah sejak tahun 2010.

37. Bahwa Para Tergugat D/R telah mendapatkan keuntungan dari tanah dan bangunan yang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan No.1349 Tugu dengan luas 1600 M² atas nama H. Sodri pemilik hak atas tanah Penggugat D/R (Ahli waris H. Sodri dan Hj. Asnah) dengan luas tanah sebanyak 400 M² (*empat ratus meter persegi*) dengan harga pasaran tanah aquo permeter Rp.25.000.000,- M² (*dua puluh lima juta rupiah per meter persegi*) dari Sdr. H. Muchaji / Hj. Nuralia.

Dengan demikian sudah sepatutnya Penggugat D/R mendapatkan ganti kerugian dari Para Tergugat D/R secara tanggung renteng dan proporsional dan diserahkan secara tunai dan sekaligus. Selain kerugian materiil tersebut Penggugat D/R juga mengalami kerugian lainnya sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, Sehingga kerugian materiil yang diderita Penggugat D/R, dengan rincian yaitu Uang perdamaian yang diperoleh dari Sdr. H. Muchaji / Hj. Nuralia atas Tanah dan Bangunan dengan luas 400 M² (*empat ratus meter persegi*) dari Tanah dan Bangunan yang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan NO.1349 Tugu dengan luas 1600 M² atas nama H. Sodri hak milik Penggugat D/R. dikalikan dengan harga pasaran tanah aquo permeter Rp.25.000.000,- M² (*dua puluh lima juta rupiah per meter persegi*) (Gugatan Tergugat I D/R) dengan total seluruhnya **Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah).**

38. Bahwa akibat lainnya dari perbuatan Para Tergugat D/R. Penggugat D/R mengalami tekanan psikis menjadi Terdakwa hingga beberapa kali dirawat di rumah sakit, banyak waktu dan pikiran terkuras dalam memperjuangkan keadilan menghadiri persidangan dalam Perkara Pidana Nomor : 349/Pid.B/2022/PN,Jkt.Utr di Pengadilan Jakarta Utara. Sehingga wajar apabila Penggugat menuntut ganti kerugian Immaterial kepada Para Tergugat D/R Dan kerugian ini, kalau harus dihitung dengan uang kiranya setara dengan nilai uang sebesar **Rp1. 000.000.000,- (Satu milyar rupiah).**

39. Bahwa dengan demikian seluruh kerugian yang diderita Penggugat D/R adalah sebesar **Rp.11.000.000.000,- (Sebelas milyar rupiah).** dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil

Uang perdamaian yang diperoleh dari Sdr. H. Muchaji / Hj. Nuralia atas Tanah dan Bangunan dengan luas 400 M² (*empat ratus meter persegi*)

Halaman 65 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Tanah dan Bangunan yang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan No.1349/Tugu Urata dengan luas 1600 M² atas nama H. Sodri hak milik Penggugat D/R. dikalikan dengan harga pasaran tanah aquo permeter Rp.25.000.000,- M² (*dua puluh lima juta rupiah per meter persegi*) (Gugatan Tergugat I D/R) dengan total seluruhnya **Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah).**

Kerugian Immateriil

Penggugat D/R mengalami tekanan psikis menjadi Terdakwa hingga beberapa kali dirawat di rumah sakit, banyak waktu dan pikiran terkuras dalam memperjuangkan keadilan menghadiri persidangan dalam Perkara Pidana Nomor : 349/Pid.B/2022/PN,Jkt.Utr di Pengadilan Jakarta Utara. Sehingga wajar apabila Penggugat menuntut ganti kerugian Immaterial kepada Para Tergugat D/R Dan kerugian ini, kalau harus dihitung dengan uang kiranya setara dengan nilai uang sebesar **Rp. 1. 000.000.000,- (Satu milyar rupiah).**

Sehingga patut dan tepat terhadap para Tergugat D/R yang telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat D/R dihukum memberikan pembayaran ganti rugi materiil dan immateriil secara tanggung renteng dan proporsional kepada Penggugat D/R sebesar sebesar **Rp.11.000.000.000,- (Sebelas milyar rupiah)** secara tunai dan sekaligus

40. Bahwa terhadap Sertifikat HGB Nomor 5946 atas nama Tergugat II D/R/GRACE VIRGINE MEI LIANY alias GRACE VIRGINE MEILIANY LIE alias GRACE V. MEILIANY, MBA yang ada pada Para Tergugat D/R patut dan beralasan hukum dinyatakan cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 10 Desember 2019 **Jo** Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.742/PDT/2020/PT.DKI pada tanggal 15 Februari 2021 **Jo** Putusan Mahkamah Agung RI No. 1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 15 Juni 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap.
41. Bahwa karena nyata-nyata Tergugat II D/R dan LILY WIRYAATMAJA dalam memperoleh hak atas tanah dan bangunan dilakukan dengan cara yang berlawanan dengan norma hukum maka sertifikat milik Penggugat D/R, tersebut adalah cacat Hukum
42. Bahwa sedangkan terhadap Turut Tergugat yang dilibatkan dalam perkara perlu dihukum untuk tunduk dan patuh pada Putusan perkara.

Halaman 66 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

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)



Dengan ini Penggugat D/R memohon kepada Ketua Pengadilan Jakarta Utara Cq. Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara aquo untuk Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan.

43. Bahwa Penggugat D/R sangat kuatir selama berperkara di Pengadilan Jakarta Utara pada perkara aquo Para Tergugat melakukan kegiatan/aktifitas atau perbuatan hukum lain berupa pengalihan hak atas tanah dan bangunan kepada Pihak Lainnya yaitu Sertifikat HGB Nomor 5946 atas nama Tergugat II D/R/GRACE VIRGINE MEI LIANY alias GRACE VIRGINE MEILIANY LIE alias GRACE V. MEILIANY, MBA. yang telah dinyatakan cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 10 Desember 2019 **Jo** Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.742/PDT/2020/PT.DKI pada tanggal 15 Februari 2021 **Jo** Putusan Mahkamah Agung RI No. 1462 K/Pdt/2022 pada tanggal 15 Juni 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dengan ini Penggugat D/R memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Ketua Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk terlebih dahulu menerbitkan Putusan Provisi yang memerintahkan Para Tergugat atau siapapun untuk menyerahkan Sertifikat HGB Nomor 5946 atas nama Tergugat II D/R/GRACE VIRGINE MEI LIANY alias GRACE VIRGINE MEILIANY LIE alias GRACE V. MEILIANY, MBA. kepada Turut Tergugat secara sukarela kepada Turut Tergugat D/R untuk selanjutnya dicoret dari daftar SHGB, terhitung sejak putusan Provisi dibacakan hingga perkaranya memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap juga melarang para Tergugat melakukan proses apapun terhadap sebidang tanah dan bangunan yang telah bersertifikat HGB No. 1349/Tugu Utara dengan luas 1600 M2 yang beralamat Jl. Raya Pelumpang Semper/Jl. Walang Baru No.01 RT./RW. 001/012 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara.

44. Bahwa selanjutnya mengingat gugatan diajukan Penggugat D/R berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan tidak terbantahkan maka tidak berlebihan apabila Penggugat meminta agar putusan perkara nantinya dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Terdapat Verzet Banding maupun Kasasi (**Uit voerbaar bij voorraad**).
45. Bahwa mengingat gugatan ini timbul sebagai akibat ulah dan Para

Halaman 67 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Tergugat maka sudah sepantasnya segata biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara dibebankan kepada Para Tergugat D/R.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Penggugat D/R mohon kepada Ketua Pengadilan Jakarta Utara Cq. Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.
3. Menyatakan gugatan Penggugat Premature.
4. Menyatakan gugatan Penggugat Ne Bies In Idem.
5. Menyatakan gugatan Penggugat Error In Persona.
6. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (exceptio plirium consortium)
7. Menyatakan gugatan Penggugat Kabur/tidak jelas (Obscuur Libel)
8. Menyatakan gugatan Penggugat Kontradiktif.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvakerlijke verklaard*)

DALAM REKONVENS

DALAM PROVISI GUGATAN REKONVENS

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Provisi dan Penggugat dalam rekonvensi.
2. Memerintahkan Para Tergugat atau siapapun untuk menyerahkan Sertifikat HGB Nomor 5946 atas nama Tergugat II D/R/GRACE VIRGINE MEI LIANY alias GRACE VIRGINE MEILIANY LIE alias GRACE V. MEILIANY, MBA. kepada Turut Tergugat secara sukarela untuk selanjutnya dicoret dari daftar SHGB.

DALAM POKOK PERKARA GUGATAN REKONVENS

1. Menerima gugatan rekonvensi dari Penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat D/R sebagai pemilik hak atas tanah hak milik Penggugat D/R (Ahli waris H. Sodri) yang telah bersertifikat HGB No.1349/Tugu atas nama H. Sodri Bin H. Hasan berdasarkan Putusan

Halaman 68 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1462 K/Pdt/2022 Jo No.742/PDT/2020/PT.DKI Jo No. 1462 K/Pdt/2022.

3. Menyatakan Tergugat I dalam rekonvensi/Penggugat dalam konvensi, Tergugat II dalam rekonvensi/Tergugat I dalam konvensi melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Memerintahkan kepada Para Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh kerugian yang diderita Penggugat D/R secara materiil dan immateriil secara tanggung renteng dan proporsional sebesar **Rp.11.000.000.000,- (Sebelas milyar rupiah)** secara tunai dan sekaligus, dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil

Uang perdamaian yang diperoleh dari Sdr. H. Muchaji / Hj. Nuralia atas Tanah dan Bangunan dengan luas 400 M² (*empat ratus meter persegi*) dari Tanah dan Bangunan yang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan No.1349/Tugu Urata dengan luas 1600 M² atas nama H. Sodri hak milik Penggugat D/R. dikalikan dengan harga pasaran tanah aquo permeter Rp.25.000.000,- M² (*dua puluh lima juta rupiah per meter persegi*) (Gugatan Tergugat I D/R) dengan total seluruhnya **Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah).**

Kerugian Immateriil

Penggugat D/R mengalami tekanan psikis menjadi Terdakwa hingga beberapa kali dirawat di rumah sakit, banyak waktu dan pikiran terkuras dalam memperjuangkan keadilan menghadiri persidangan dalam Perkara Pidana Nomor : 349/Pid.B/2022/PN,Jkt.Utr di Pengadilan Jakarta Utara. Sehingga wajar apabila Penggugat menuntut ganti kerugian Immaterial kepada Para Tergugat D/R Dan kerugian ini, kalau harus dihitung dengan uang kiranya setara dengan nilai uang sebesar **Rp. 1. 000.000.000,- (Satu milyar rupiah).**

5. Menyatakan Turut Tergugat dalam rekonvensi/Turut Tergugat dalam konvensi untuk tunduk pada putusan perkara aquo
6. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat D/R.

atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara Yang Memeriksa Perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**);

Halaman 69 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Menimbang, bahwa atas Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II (Hj. Soleha Binti H. Sodri) tersebut, Penggugat telah mengajukan replik dan atas replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II (Hj. Soleha Binti H. Sodri) telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat II mengenai Kompetensi Absolut maka Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menanggihkan perhitungan biaya perkara sampai putusan akhir;

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

1. Fotocopy sesuai asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 23 Juni 2021 antara GRACE V MEILANY, MBA sebagai Pihak Pertama (Tergugat I) dengan BUDIONO SALIM Sebagai Pihak Kedua (Penggugat) yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi diantaranya bernama NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH. (Kuasa Hukum Penggugat) dan EFENDI GUNAWAN, diberi tanda (P-1);
2. Fotocopy sesuai copy Surat Kuasa tanggal 07 Desember 2018 yang diberikan oleh GRACE V MEILANY, MBA sebagai Pemberi Kuasa (Tergugat I) kepada NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH. (Kuasa Hukum Penggugat) dan EFENDI GUNAWAN sebagai Penerima Kuasa, diberi tanda (P-2);
3. Fotocopy sesuai printout Rekapan pengiriman uang atau transfer melalui Bank Central Asia dari Penggugat kepada Tergugat I dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2021 dengan jumlah sebesar Rp. 2.916.300.000,- (dua milyar Sembilan ratus enam belas juta tiga ratus ribu rupiah), diberi tanda (P-3);
4. Fotocopy sesuai asli Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STTLP/5007/IX/2022/SPKT/POLDA METRO JAYA tanggal 30 September 2022 atas nama Pelapor NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH. yang mewakili korban atas nama GRACE V MEILANY, MBA (Tergugat I) dengan Terlapor HJ. SOLEHA bin H. SODERI (Tergugat II) dengan dugaan melakukan tindak pidana pemalsuan dan atau menempatkan keterangan palsu ke dalam Akta Otentik dan atau memberikan keterangan palsu dibawah sumpah

Halaman 70 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP dan atau Pasal 266 KUHP dan atau Pasal 242 KUHP yang terjadi di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Jalan Semper Raya Jakarta Utara, diberi tanda (P-4);

5. Fotocopy sesuai asli Surat dari Direktorat Reserse Kriminal Umum Polri Daerah Metro Jaya Nomor : B/19220/X/RES.1.9./2022/Ditreskrimum tanggal 7 Oktober 2022 klarifikasi : biasa perihal : undangan klarifikasi yang ditujukan kepada Sdr. NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH. (Kuasa Hukum Penggugat) yang ditanda tangani oleh AKBP INDRAWIENNY PANJIYOGA, SH. SIK selaku Penyidik Kasubdit Umum / Jatanras Dirreskrimum Polda Metro Jaya, diberi tanda (P-5);
6. Fotocopy sesuai asli Surat Pencabutan Kuasa oleh GRACE V MEILANY, MBA (Tergugat I) kepada LAW FIRM NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH. & PARTNERS tanggal 03 Oktober 2022, diberi tanda (P-6);
7. Fotocopy sesuai copy Tanda Terima Dokumen tanggal 24 Juli 2009 yang diserahkan oleh GRACE V MEILANY, MBA (Tergugat I) sebanyak 5 (lima) dokumen yang diterima oleh IKA DIANA, diberi tanda (P-7);
8. Fotocopy sesuai copy Surat Keterangan Nomor : 954/071.562/PTSP tanggal 25 September 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Tugu Utara Kecamatan Kota Kotamadya Jakarta Utara Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang mana Surat Keterangan tersebut dimohonkan oleh GRACE V MEILANY, MBA (Tergugat I), diberi tanda (P-8);
9. Fotocopy sesuai copy Surat Rincian Kekurangan Pembayaran tanggal 25 September 2018 atas nama Wajib Pajak GRACE V MEILANY, MBA (Tergugat I) NOP : 31.75.030.003.023.0292.0 dengan alamat Objek Pajak di Jalan Plumpang Semper Raya dari tahun 2013 yang mana dalam lampiran tersebut turut dilampirkan SPPT PBB NOP : 31.75.030.003.023.0292.0 dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2017 yang dikeluarkan oleh Unit Pelayanan Pajak dan Restribusi Daerah Koja Jakarta Utara Badan Pajak dan Retribusi Daerah Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota DKI Jakarta, diberi tanda (P-9);
10. Fotocopy sesuai copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1349 Gambar Situasi No. 2699 tercatat atas nama Nyonya GRACE VIRGINIE MEI ZIANI alias GRACE VIRGINIE MEILANY LIE (Tergugat I) seluas 1.600 m2 (seribu enam ratus meter persegi) yang terletak di Desa Tugu Kecamatan Koja Jakarta Utara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria atas nama Walikota Kota Jakarta Utara yang ditanda tangani oleh A.M. SYAHBANA tanggal 01 April 1986 atas nama HAJI SODERI bin HAJI HASAN, diberi

Halaman 71 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda (P-10);

11. Fotocopy sesuai copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946 tercatat atas nama Nyonya GRACE VIRGINIE MEI ZIANI alias GRACE VIRGINIE MEILIANY LIE (Tergugat I) seluas 1.600 m2 (seribu enam ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kotamadya Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, diberi tanda (P-11);
12. Fotocopy sesuai copy Surat dari Direktorat Reserse Kriminal Umum Polri Daerah Metro Jaya Nomor : B/19956/X/RES.1.9./2022/Ditreskrimum tanggal 18 Oktober 2022 klarifikasi : biasa perihal : undangan klarifikasi ke-2 yang ditujukan kepada Sdr. NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH. (Kuasa Hukum Penggugat) yang ditanda tangani oleh AKBP INDRAWIENNY PANJIYOGA, SH. SIK selaku Penyidik Kasubdit Umum / Jatanras Dirreskrimum Polda Metro Jaya, diberi tanda (P-12);
13. Fotocopy sesuai legalisir Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2021 dari Tergugat I (Pemberi Kuasa) kepada NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH., (Penerima Kuasa/Kuasa Hukum Penggugat) untuk kepengurusan mengajukan dan mendaftarkan permohonan kasasi, mengajukan dan mendaftarkan memori kasasi atas putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 15 Februari 2021 Nomor : 742/Pdt/2020/ PT.DKI Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 10 Desember 2019 Nomor : 479/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR, diberi tanda (P-13);
14. Fotocopy sesuai asli Surat dari Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya Nomor : B/6795/IV/RES.1.2/ 2020/Ditreskrimum, klasifikasi : biasa, perihal : untuk interview, tanggal 29 April 2020 yang ditujukan kepada Sdr. NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH., dan ditanda tangani oleh M. GAFUR A.H. SIREGAR, S.I.K., selaku Kasubdit II atas nama Dirreskrimum Polda Metro Jaya, diberi tanda (P-14);
15. Fotocopy sesuai asli Surat Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 742/Pdt/2020/ PT.DKI Jo. Nomor : 479/Pdt.G/ 2019/PN.JKT.UTR dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas IA Khusus pada hari Selasa tanggal 20 April 2021 yang ditandatangani oleh JULI GUNAWAN selaku Juru Sita Pengganti, diberi tanda (P-15);
16. Fotocopy sesuai asli Surat Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor : 479/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas IA Khusus pada hari Senin tanggal 26 April 2021 yang ditandatangani oleh YANWITRA, SH., MH., selaku Panitera, diberi tanda (P-16);

Halaman 72 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotocopy sesuai asli Surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas IA Khusus Nomor : W10-U4/293/HK.02/1/2022, lampiran : 2 (dua) berkas (bundel A dan bundel B), hal : Pengiriman berkas permohonan kasasi perkara perdata nomor : 479/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR Jo. Nomor : 742/Pdt/2020/PT.DKI tanggal 13 Januari 2022 yang ditandatangani oleh YANWITRA, SH., MH., selaku Panitera atas nama Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, diberi tanda (P-17);
18. Fotocopy sesuai asli Surat Pernyataan yang dibuat oleh Budiono Salim pada tanggal 25 Juli 2023, diberi tanda (P-18);
Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-2, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12 dan bukti surat P-3 sesuai dengan print out dan bukti surat P-13 sesuai dengan legalisir tanpa diperlihatkan aslinya;
Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi dan/atau ahli untuk memberikan keterangan dipersidangan;
Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:
 1. Fotocopy sesuai print out Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Dengan Nomor Berkas : 70843/2022 Menunjukkan Serta Membuktikan Tanah Yang Terletak Raya Plumpang Semper / Jl.Walang Baru, diberi tanda (T1-1);
 2. Fotocopy sesuai copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Degan Nomor 5946, Daftar Isian 307, No 8475/2007, Daftar Isian 208 No 11117/2006, Nama Pemegang Hak Adalah Tergugat (Grace Virginie Mei Ziany Alias Grace Virginie Meiliany Lie, Yang Dimana Lokasi Tanah Terletak Di Jl.Raya Plumpang Semper / Jl.Walang Baru No.24, RT 01/RW 012, diberi tanda (T1-2);
 3. Fotocopy sesuai asli Surat Kuasa Tergugat I Memberikan Kuasa Kepada Kuasa Hukum Pada Kantor Hukum Napal Januar Sembiring,S.H. & Partners Yaitu Napal Januar Sembiring,S.H, Effendi Gunawan, diberi tanda (T1-3);
 4. Fotocopy sesuai asli Surat Perjanjian Antara Penggugat Dengan Tergugat I Serta Terdapat 2 (Dua) Orang Saksi Yaitu Napal Januar Sembiring,S.H, dan Effendi Gunawan Yang Ditandatangani Pada Tanggal 03 Mei 2019, diberi tanda (T1-4);
 5. Fotocopy sesuai asli Surat Minute Of Meeting Tertanggal 26 November 2019 Yang Ditandatangani Oleh Penggugat, Tergugat I, Yang Disaksikan Oleh Alex Siahaya, Napal Sembiring, Efendi Gunawan, diberi tanda (T1-5);

Halaman 73 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy sesuai asli Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I Serta Terdapat 2 (Dua) Orang Saksi Yaitu Napal Januar Sembiring,S.H, Dan Effendi Gunawan, diberi tanda (T1-6);
7. Fotocopy sesuai copy Surat Pencabutan Kuasa Yang Ditandatangani Oleh Tergugat I Yang Ditunjukkan Kepada Kantor Hukum Napal Januar Sembiring,S.H Dan Partners, diberi tanda (T1-7);
8. Fotocopy sesuai asli Surat dengan Kode Bukti T I - 8 Yang Berupa Pasal 1813 KUHPdata, diberi tanda (T1-8);

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T1-1 sesuai dengan print out dan bukti surat T1-2 dan T1-7 sesuai dengan copy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi dan/atau ahli untuk memberikan keterangan dipersidangan;

Menimbang bahwa Tergugat II (Hj. Soleha Binti H. Sodri) untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa

1. Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 479/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR, diberi tanda (TII-1);
2. Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 742/PDT/2020/PT.DKI, diberi tanda (TII-2);
3. Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1462 K/Pdt/2022, diberi tanda (TII-3);
4. Fotocopy sesuai asli Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 349/Pid.B/2022/PN.JKT.UTR, diberi tanda (TII-4);
5. Fotocopy sesuai copy Kartu Tanda Penduduk dibuat tanggal 5 Agustus 1993 atas nama H. ASNAH sebagai Figur atau orang yang berbeda. Jakarta 24 Juli 1931, tempat tinggal di Jl. H. Murtado RT./RW. 007/012 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara, ditandatangani dengan tulisan nama "ASNAH", diberi tanda (TII-5);
6. Fotocopy sesuai copy Surat Keterangan Nomor 2196/071.582 dari Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara Tahun 2010, diberi tanda (TII-6);
7. - Fotocopy sesuai asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Hj. SOLEHA Binti H. SODRI, diberi tanda (TII-7);
- Fotocopy sesuai asli Kartu Keluarga No.3172032908180029 atas nama Kepala Keluarga SOLEHA alamat Jl. Walang Baru No.1 RT.001 RW.012 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara yang

Halaman 74 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

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)



diterbitkan Dukcapil Jakarta Utara, diterbitkan tanggal 27 Juni 2022, diberi tanda (TII-7);

8. Fotocopy sesuai copy Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 25 Januari 2010, diberi tanda (TII-8);

9. Fotocopy sesuai copy Gugatan Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatigedaad) tertanggal 31 Oktober 2022 dari Kantor Advokat, Pengacara dan Konsultan Hukum NAPAL JANUAR SEMBIRING S.H & PARTNERS, diberi tanda (TII-9);

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, untuk bukti surat TII-1, TII-2, TII-3 sesuai dengan salinan resmi sedangkan untuk bukti surat TII-5, TII-6, TII-8 dan TII-9 sesuai dengan copy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II (Hj. Soleha Binti H. Sodri) tidak mengajukan saksi dan/atau ahli untuk memberikan keterangan dipersidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II (Hj. Soleha Binti H. Sodri) telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 20 September 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR yang menentukan Eksepsi (tangkisan yang dikemukakan oleh Tergugat), kecuali tentang hal hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan hukum acara perdata suatu eksepsi harus diperiksa dan dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya;

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Tergugat I telah mengajukan eksepsi gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*);
2. Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum;

Halaman 75 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



3. Objek Gugatan Kabur;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat I tersebut Penggugat menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*);

Bahwa gugatan Penggugat sudah sangat jelas yaitu Gugatan Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) Tergugat I dikarenakan Tergugat I telah membatalkan Surat Perjanjian Kerjasama yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 23 Juni 2021 tersebut sehingga merugikan Penggugat;

2. Tentang Gugatan Penggugat Tidak mempunyai Dasar Hukum;

Bahwa gugatan Penggugat sudah sangat jelas yaitu Gugatan Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) Tergugat I dikarenakan Tergugat I telah membatalkan Surat Perjanjian Kerjasama yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 23 Juni 2021 tersebut sehingga merugikan Penggugat;

Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena Tergugat I membatalkan sepihak perjanjian yang dibuat dengan Penggugat, bukan mengajukan untuk merubah baik sebagian atau lebih dari isi perjanjian, apabila hal tersebut dilakukan oleh Tergugat I maka perbuatan Tergugat I tersebut termasuk dalam unsur wanprestasi;

3. Tentang Objek Gugatan Kabur;

Bahwa gugatan Penggugat sudah sangat jelas yaitu Gugatan Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) Tergugat I dikarenakan Tergugat I telah membatalkan Surat Perjanjian Kerjasama yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 23 Juni 2021 tersebut sehingga merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Tergugat II juga telah mengajukan eksepsi gugatan Penggugat sebagai berikut :

- 1. Eksepsi Kompetensi Absolut (*Exeptio Declinatoire*) Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;**
- 2. Gugatan Penggugat Prematur;**
- 3. Gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem*;**
- 4. Gugatan Penggugat *Error In Persona*;**
- 5. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exeptio Plurium Consortium*);**
- 6. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);**
- 7. Gugatan Penggugat Kontradiktif;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat II tersebut Penggugat menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Tentang Eksepsi Kompetensi Absolut (*Exeptio Declinatoire*) Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara A quo;

Bahwa gugatan Penggugat sudah sangat jelas dan terang yaitu tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) bukan tentang pembatalan sertifikat sehingga menjadi wewenang Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

2. Tentang Gugatan Penggugat Prematur;

Bahwa objek gugatan Penggugat adalah pembatalan sepihak Surat Perjanjian Kerjasama yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 23 Juni 2021 yang diajukan oleh Tergugat I dengan cara memberitahukan kepada Penggugat membatalkan tersebut, sehingga merugikan Penggugat;

3. Tentang Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*;

Bahwa yang dimaksud dengan Nebis In Idem dalam ranah hukum perdata, asas nebis in idem ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak atau mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat nebis in idem. Oleh karena itu terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya;

Bahwa pihak Penggugat dalam gugatan a quo tidak sama dengan perkara perdata Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1462 K/Pdt/2022 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 742/PDT/2020/PT DKI Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 479/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr yang telah berkekuatan hukum tetap dan Perakar Pidana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 349/Pid.B/2022/PN.Jkt.Utr pada tanggal 25 November 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap;

4. Tentang Gugatan Penggugat *Error In Persona*;

Bahwa menurut Ny. Retnowulan Sutantio, SH. dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" (hal.3) dalam hukum acara perdata, Penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim, perkataan "merasa" dan "dirasa" dalam tanda petik, sengaja dipakai disini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sungguh-sungguh melanggar hak Penggugat;

Halaman 77 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

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)



Bahwa gugatan Penggugat tidak masuk dalam gugatan *Error In Persona* karena Penggugat mempunyai hak untuk itu dan dengan siapa Penggugat berperkara di Pengadilan Negeri;

5. Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Exeption Plurium Consortium);

Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil eksepsi Tergugat II tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Exeption Plurium Consortium);

6. Tentang Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Bahwa gugatan Penggugat sudah sangat jelas yaitu Gugatan Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), Penggugat menggugat Tergugat II dikarenakan Tergugat II menguasai fisik secara tanpa hak dan melawan hukum atas sebidang tanah yang menjadi objek gugatan a quo, sehingga oleh karena itu Penggugat merasa sangat dirugikan;

7. Tentang Gugatan Penggugat Kontradiktif;

Bahwa gugatan Penggugat sudah sangat jelas yaitu Gugatan Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), Penggugat menggugat Tergugat II dikarenakan Tergugat II menguasai fisik secara tanpa hak dan melawan hukum atas sebidang tanah yang menjadi objek gugatan a quo, sehingga oleh karena itu Penggugat merasa sangat dirugikan;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Penggugat menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dan replik Penggugat sebagaimana tersebut diatas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat II mengenai Kompetensi Absolut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menangguhkan perhitungan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan salah satu eksepsi dari Tergugat II mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat *Error In Persona* sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" bentuk atau jenis Eksepsi *Error In Persona* ada 2 yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Eksepsi *diskualifikasi* atau *gemis aanhoedanigheid* (yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak);
2. Eksepsi Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II yang diuraikan dalam posita gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa **TERGUGAT I** memiliki sebidang tanah seluas lebih kurang 1.600 m² (seribu enam ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Plumpang Semper/Jalan Walang Baru No.24 RT.001/RW.012 Kel. Tugu Utara, Kec. Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5946/Tugu Utara tercatat atas nama **TERGUGAT I** (GRACE VIRGINIE MEI LIANY alias GRACE VIRGINIE MEILIANY LIE) yang dikeluarkan oleh **TURUT TERGUGAT** pada tanggal 5 Juni 2007, sesuai dengan Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kodya Jak. Utara tanggal 10-4-2007, No : 489/413-550.1-09.05-2007, surat ukur tanggal 8-3-2007 yang ditanda tangani oleh Ir. KIKING SUDRAJAT, MM., Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara dan tanggal berakhirnya hak 4-6-2027.
2. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5946/Tugu Utara tercatat atas nama **TERGUGAT I** (GRACE VIRGINIE MEI LIANY alias GRACE VIRGINIE MEILIANY LIE) yang dikeluarkan oleh **TURUT TERGUGAT** pada tanggal 5 Juni 2007, sesuai dengan Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kodya Jak. Utara tanggal 10-4-2007, No : 489/413-550.1-09.05-2007, surat ukur tanggal 8-3-2007 yang ditanda tangani oleh Ir. KIKING SUDRAJAT, MM., Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara dan tanggal berakhirnya hak 4-6-2027 adalah berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1349/Tugu tercatat atas nama **TERGUGAT I** yang dikeluarkan oleh **TURUT TERGUGAT** tanggal 1-4-1986 yang ditandatangani oleh A.M. SYAHBANA berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta tanggal 20-12-1985 No. 3594/533//HGB/U/1/1985 lamanya hak berlaku 20 tahun, berakhir tanggal 31-3-2006.
3. Bahwa sampai dengan saat ini **TERGUGAT I** tetap membayar PBB atas tanah miliknya sesuai dengan poin 1 tersebut diatas dengan Nomor PBB **NOP No. : 31.75.030.003.023.0292.0** tercatat atas nama **TERGUGAT I** (GRACE V. MEILIANI, MBA), letak objek pajak Jalan Plumpang Semper

Halaman 79 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

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

Raya RT.001/RW.012 Kel. Tugu Utara, Kec. Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta;

4. Bahwa Ketua RT.001 MOHAMMAD ALI dan Ketua RW.012 H. ABDUL GANI telah menandatangani surat keterangan yang menerangkan bahwasannya **TERGUGAT I** (GRACE VIRGINIE MEI LIANY alias GRACE VIRGINIE MEILIANY LIE) beralamat di Jalan Plumpang Semper Raya/Walang Baru No.24;

5. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5946/Tugu Utara atas nama **TERGUGAT I** (GRACE VIRGINIE MEI LIANY alias GRACE VIRGINIE MEILIANY LIE) adalah Nomor Sertifikat baru yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria dan Tata Ruang/Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1349/Tugu tercatat atas nama **TERGUGAT I** (GRACE VIRGINIE MEI LIANY alias GRACE VIRGINIE MEILIANY LIE);

6. Bahwa oleh karena letak tanah **TERGUGAT I** sesuai dengan Sertifikat Hak Bangunan Nomor : 1349/Tugu tercatat atas nama **TERGUGAT I** (GRACE VIRGINIE MEI LIANY alias GRACE VIRGINIE MEILIANY LIE) letak tanahnya ada pemekaran Kelurahan dari Kelurahan Tugu menjadi Kelurahan Tugu Utara maka Sertifikat Hak Bangunan Nomor : 1349/Tugu tercatat atas nama **TERGUGAT I** (GRACE VIRGINIE MEI LIANY alias GRACE VIRGINIE MEILIANY LIE) sudah berubah Nomor menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5946/Tugu Utara tercatat atas nama **TERGUGAT I** (GRACE VIRGINIE MEI LIANY alias GRACE VIRGINIE MEILIANY LIE);

7. Bahwa sesuai dengan Pasal 8 Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 23 Juni 2021 yang telah diuraikan seperti di bawah ini :

Bahwa dengan ini PIHAK PERTAMA menyatakan, apabila permasalahan tanah milik PIHAK PERTAMA telah selesai diurus oleh Kantor Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH dan dapat diperjualbelikan kepada pihak lain, maka uang hasil penjualannya bukan menjadi hak milik PIHAK PERTAMA lagi tetapi sudah menjadi hak milik PIHAK KEDUA sebagai kompensasi uang yang telah dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA untuk membiayai permasalahan tanah milik PIHAK PERTAMA tersebut berikut pinjaman uang yang selama ini telah **PIHAK PERTAMA (GRACE V MEILANY MBA/TERGUGAT I)** terima dari **PIHAK KEDUA (BUDIONO SALIM/PENGGUGAT)**.

PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT II

Halaman 80 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

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. Bahwa Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 23 Juni 2021 yang dibuat oleh **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I** oleh karena tanah milik **TERGUGAT I** yang terletak di **Jl.Raya Plumpang Semper / Jl. Walang Baru No. 24 RT.001/RW.012 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta** sesuai dengan **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946 / Tugu Utara seluas 1.600 m² tercatat atas nama TERGUGAT I dikuasai Secara Tanpa Hak dan Melawan Hukum oleh TERGUGAT II.**

2. Bahwa oleh karena **GRACE V MEILANY MBA** banyak kegiatan di luar negeri, maka setelah **GRACE V MEILANY MBA** membeli sebidang tanah seluas 1.600 m² yang terletak di **Jl. Plumpang Semper Raya RT.001 / RW.012 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara** tersebut, maka pada tanggal 21 Oktober 2006 **GRACE V MEILANY MBA** menyewakan tanah miliknya tersebut kepada Bapak **TOMMY LESAR** (Suami dari Hajjah **SOLEHA binti H. SODRI**)

3. Bahwa sesuai dengan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 23 Juni 2021 yang dibuat oleh **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, pada pasal 5 telah disepakati sebagai berikut :

Bahwa **PIHAK PERTAMA** telah memberikan kuasa kepada Kantor Advokat **NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH** pada tanggal 7 Desember 2018 untuk mengurus dan membuat laporan polisi di **POLDA Metro Jaya** atas dikuasanya tanah milik **PIHAK PERTAMA** secara tanpa hak melawan hukum oleh ahli waris **HAJI SODRI** yang bernama **NYONYA HJ SOLEHAH BINTI HAJI SODRI** dan menantu **NYONYA HJ SOLEHAH BINTI HAJI SODRI** yang bernama **RIKO NAINGGOLAN**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan salah satu Eksepsi Tergugat II yaitu tentang Gugatan Penggugat *Error In Persona* sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Tergugat II bertanda TII-1 berupa Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 479/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR, diberi tanda (TII-1) menerangkan yang pada pokoknya bahwa Sertifikat HGB/5946 atas nama Tergugat I/Grace Virgine Mei Liany alias Grace Virginie Meliany Lie adalah tidak sah dan cacat hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-2, berupa Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 742/PDT/2020/PT.DKI, tanggal 15 Februari 2021, menerangkan bahwa

Halaman 81 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

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)



Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 479/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti TII-3, berupa Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1462 K/Pdt/2022, tanggal 15 Juni 2022, menerangkan bahwa permohonan Kasasi Grace Virgine Mei Liany alias Grace Virgine Meiliany Lie telah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-4, berupa Fotocopy sesuai asli Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 349/Pid.B/2022/PN.JKT.UTR, menerangkan bahwa Terdakwa/Tergugat II (Hj. Soleha Binti H. Sodri) telah diputus bebas karena tidak terbukti melakukan perbuatan memasuki pekarangan orang lain dengan melawan hukum / tanpa ijin dan putusan ini telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas dapat diperoleh fakta bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II adalah tidak ada hubungan hukum dalam perkara a quo karena sesuai dengan dalil-dalil dalam posita gugatan Penggugat yang terjadi adalah hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dimana Penggugat telah menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama dengan Tergugat I pada tanggal 23 Juni 2021 (Vide P-1 dan bukti TI-6) yang isinya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 3 Mei 2019 **PIHAK PERTAMA (GRACE V MEILANY MBA / TERGUGAT I)** dan **PIHAK KEDUA (BUDIONO SALIM / PENGGUGAT)** telah membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama berkaitan dengan pengurusan permasalahan tanah milik **PIHAK PERTAMA** yang terletak di **Jl.Raya Plumpang Semper / Jl. Walang Baru No. 24 RT.001/RW.012 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta** sesuai dengan **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946 / Tugu Utara** tercatat atas nama **PIHAK PERTAMA**;
2. Bahwa dengan ini **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** telah sepakat dan menyetujui untuk membatalkan surat perjanjian Kerjasama tanggal 3 Mei 2019 tersebut, dan Surat Perjanjian Kerjasama yang saat ini dibuat oleh **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** adalah yang berlaku untuk mengatur hak dan kewajiban **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**;



3. Bahwa benar PIHAK PERTAMA memiliki sebidang tanah yang terletak di Jl.Raya Plumpang Semper / Jl. Walang Baru No. 24 RT.001/RW.012 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946 / Tugu Utara tercatat atas nama PIHAK PERTAMA;
4. Bahwa saat ini tanah milik PIHAK PERTAMA dikuasai secara tanpa hak dan melawan hukum oleh ahli waris HAJI SODRI yang bernama NYONYA HJ SOLEHAH BINTI HAJI SODRI dan menantu NYONYA HJ SOLEHAH BINTI HAJI SODRI yang bernama RIKO NAINGGOLAN;
5. Bahwa PIHAK PERTAMA telah memberikan kuasa kepada Kantor Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH pada tanggal 7 Desember 2018 untuk mengurus dan membuat laporan polisi di POLDA Metro Jaya atas dikuasainya tanah milik PIHAK PERTAMA secara tanpa hak melawan hukum oleh ahli waris HAJI SODRI yang bernama NYONYA HJ SOLEHAH BINTI HAJI SODRI dan menantu NYONYA HJ SOLEHAH BINTI HAJI SODRI yang bernama RIKO NAINGGOLAN;
6. Bahwa seluruh biaya untuk pengurusan tanah milik PIHAK PERTAMA yang diurus oleh kantor Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH dibiayai oleh PIHAK KEDUA dengan persetujuan PIHAK PERTAMA;
7. Bahwa PIHAK PERTAMA selama ini juga telah menerima pinjaman uang dari PIHAK KEDUA untuk keperluan pribadi PIHAK PERTAMA, dan dengan ini PIHAK KEDUA juga akan memberikan uang sebesar **Rp 399.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah)** kepada PIHAK PERTAMA secara bertahap selama delapan bulan, setiap bulannya PIHAK KEDUA akan membayarkan kepada PIHAK PERTAMA sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)** dua kali pembayaran, awal bulan **Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)** dan pertengahan bulan **Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)**.
8. Bahwa dengan ini PIHAK PERTAMA menyatakan, apabila permasalahan tanah milik PIHAK PERTAMA telah selesai diurus oleh Kantor Advokat NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH dan dapat diperjualbelikan kepada pihak lain, maka uang hasil penjualannya bukan menjadi hak milik PIHAK PERTAMA lagi tetapi sudah menjadi hak milik PIHAK KEDUA sebagai kompensasi uang yang telah dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA untuk membiayai permasalahan tanah milik PIHAK PERTAMA tersebut berikut pinjaman uang yang selama ini telah PIHAK PERTAMA terima dari PIHAK KEDUA;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa PIHAK PERTAMA berkewajiban untuk menandatangani jual beli kepada PIHAK KETIGA (Calon Pembeli) atas sebidang tanah yang terletak di **Jl. Raya Plumpang Semper / Jl. Walang Baru No. 24 RT.001/RW.012 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5946 / Tugu Utara tercatat atas nama PIHAK PERTAMA**, dan PIHAK PERTAMA dibebaskan dari seluruh pembayaran PBB tertunda, biaya Notaris, biaya pajak-pajak atas terjadinya transaksi jual beli tanah tersebut, seluruh biaya ditanggung seluruhnya oleh PIHAK KEDUA, seluruh hutang-hutang PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dengan ditandatanganinya akta jual beli ini LUNAS atau tidak ada lagi tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas diperoleh fakta bahwa antara Penggugat dan Tergugat II tidak ada hubungan hukum dalam perkara a quo tetapi yang ada adalah hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yang telah menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Juni 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I, dengan demikian Surat Perjanjian Kerjasama tersebut hanya mengikat pihak Penggugat dan Tergugat I saja yang telah menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tersebut;

Menimbang, bahwa hal tersebut dikuatkan pula dengan bukti TII-1 berupa Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 479/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR, yang menerangkan pada pokoknya bahwa Sertifikat HGB/5946 atas nama Tergugat I/Grace Virgine Mei Liany alias Grace Virginie Meliany Lie adalah tidak sah dan cacat hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-2, berupa Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 742/PDT/2020/PT.DKI, tanggal 15 Februari 2021, menerangkan bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 479/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti TII-3, berupa Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1462 K/Pdt/2022, tanggal 15 Juni 2022, menerangkan bahwa permohonan Kasasi Grace Virgine Mei Liany alias Grace Virgine Meiliany Lie telah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-4, berupa Fotocopy sesuai asli Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 349/Pid.B/2022/PN.JKT.UTR,

Halaman 84 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

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

menerangkan bahwa Terdakwa / Tergugat II (Hj. Soleha binti H. Sodri) telah diputus bebas tidak terbukti melakukan perbuatan memasuki pekarangan orang lain dengan melawan hukum / tanpa ijin dan putusan ini telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas diperoleh fakta bahwa antara Penggugat dan Tergugat II adalah tidak ada hubungan hukum dengan perkara a quo apalagi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 479/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Utr, tanggal 10 Desember 2019 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 742/PDT/2020/PT.DKI, tanggal 15 Februari 2021 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1462 K/Pdt/2022, tanggal 15 Juni 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap, Sertifikat HGB/5946 atas nama Tergugat I/Grace Virgine Mei Liany alias Grace Virgine Meiliany Lie adalah tidak sah dan cacat hukum, sehingga Tergugat II adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut berdasarkan HGB Nomor 1349/Tugu atas nama almarhum orang tua Tergugat II yang bernama H. Sodri Bin H. Hasan juga dikuatkan pula Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 349/Pid.B/2022/PN.JKT.UTR, yang menerangkan bahwa Terdakwa / Tergugat II (Hj. Soleha binti H. Sodri) telah diputus bebas karena tidak terbukti melakukan perbuatan memasuki pekarangan orang lain dengan melawan hukum / tanpa ijin dan putusan ini telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo sementara sesuai fakta antara Penggugat dengan Tergugat II tidak ada hubungan hukum sehingga dengan Penggugat menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi *Error In Persona* dalam bentuk Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat II tentang gugatan Penggugat *Error In Persona* dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat II diterima, maka eksepsi yang lain tidak perlu untuk dipertimbangkan;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dikarenakan Tergugat I telah membatalkan secara sepihak Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 23 Juni 2021 dan Tergugat II yang menguasai tanpa hak dan melawan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5946/Tugu Utara berikut bangunan diatasanya;

Halaman 85 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Menimbang, bahwa segala hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi, dianggap telah termuat seluruhnya dan merupakan satu kesatuan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan eksepsi Tergugat II dapat diterima, maka dalil-dalil dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat Konvensi sudah sepatutnya menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam gugatan Rekonvensi mengajukan tuntutan Provisi yang pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan eksepsi Tergugat II dapat diterima, maka tuntutan provisi Penggugat II Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan eksepsi Tergugat II dapat diterima, maka dalil-dalil dalam gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi sudah sepatutnya menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan serta pasal-pasal dari Undang-undang dan ketentuan hukum yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat II tentang gugatan Penggugat *Error In Persona* dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

Halaman 86 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi

Dalam Provisi

- Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat II Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.725.900,00 (empat juta tujuh ratus dua puluh lima ribu sembilan ratus rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Rabu, tanggal 11 Oktober 2023 oleh kami Budiarto, SH. sebagai Hakim Ketua, Rudi Fakhruddin Abbas, S.H., dan Deny Riswanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr tanggal 15 Agustus 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 18 Oktober 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Budiarto, SH. sebagai Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Aloysius Priharnoto Bayuaji, S.H., M.H. dan Deny Riswanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr tanggal 17 Oktober 2023, Hariyanti Paelori, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II (Hj. Soleha Binti H. Sodri) akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat II (Kamalia Binti H. Sodri dan Komariyah Binti H. Sodri) dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Aloysius Priharnoto Bayuaji, S.H., M.H.

Budiarto, S.H.

Deny Riswanto, S.H., M.H.

Halaman 87 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 724/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Panitera Pengganti,

Hariyanti Paelori, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp	30,000,00;
2. Proses	:	Rp	75,000,00;
3.....P	:	Rp	45.900,00;
enggandaan Berkas			
4.....P	:	Rp	3,950,000,00;
anggilan			
5.....P	:	Rp	50,000,00;
NBP T			
6.....R	:	Rp	10,000,00;
edaksi			
7. Materei	:	Rp	10,000,00;
8.....P	:	Rp	525,000,00;
emb Put Sela			
9. PNBP Pemb Put Sela	:	Rp	30,000,00;
Jumlah	:		<u>Rp4.725.900,00;</u>
(empat juta tujuh ratus dua puluh lima ribu sembilan ratus rupiah)			