



PUTUSAN

Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Gunawan Bayam, tempat kedudukan Muara Karang Blok L.9 B/5 Rt 013 Rw 015 Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, Pluit, Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dedi Heryadi,SH dan kawan kawan, para Advokat pada Law TREAD`S & ASSOCIATE,beralamat di jalan Melawai VIII ,No 10 D ,Jakarta Selatan Berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 25 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 22 Mei 2024, Nomor : 1369/2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

Wong Teddy Wiharjo, bertempat tinggal di Mutiara Meditaria Residance Blok F8f Jalan Pluit Samudra Raya No. 1A Pantai Mutiara Jakarta Utara, Pluit, Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Setiawan,SH,MH dan kawan kawan, kesemuanya Advokat /Konsultan Hukum pada VICTORY LAWW FIRM,beralamat di Jalan Kedoya Agave raya ,perkantoran Tomang Tol Raya ,Blok A.2 No.14 ,Jakarta barat ,selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Daniel Wiharjo, bertempat tinggal di PT. Hotel 55 Internasional (b & B) Jalan Pangeran Jayakarta No. 8 Komplek Artha Center Blok E No. 1 Rt 007 Rw 001 Kelurahan Pinangsia Kecamatan Tamansari Jakarta Barat, Pinangsia, Taman Sari, Kota Administrasi Jakarta Barat, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Setiawan,SH,MH dan kawan kawan, kesemuanya Advokat /Konsultan Hukum pada VICTORY LAWW FIRM,beralamat di

Halaman 1 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Kedoya Agave raya ,perkantoran Tomang Tol Raya ,Blok A.2
No.14 ,Jakarta barat 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 27 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 28 Maret 2024 dalam Register Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 1989 Penggugat bekerja di PT. Artha Dana Kriya, Perusahaan yang mengelola usaha Kupon SDSB (Sumbangan Dana Sosial Berhadiah) yang saat itu Tergugat selaku Direktur. Hal ini diperkuat dari keterangan saksi - saksi pada perkara perdata yang di ajukan turut Tergugat kepada Penggugat sesuai Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Ut tertanggal 18 Juli 2012 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.559/Pdt/2014/PT.DKI tertanggal 8 Desember 2014 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1172 K/Pdt/2015 tertanggal 4 Agustus 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 340 PK/Pdt/2018 tertanggal 14 Mei 2018 yang pada intinya saksi - saksi menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut :

- Keterangan saksi Fendy Halim

“Bahwa saksi mengenal Tergugat karena sama - sama Karyawan Teddy” (Halaman 18)

- Keterangan saksi Kasmin Ali

“Bahwa saksi tidak mengenal Tergugat tetapi Saksi pernah melihat Tergugat di kantor sebagai anak buahnya Teddy” (Halaman 19)

2. Bahwa dikarenakan pada bulan Oktober 1993 adanya kebijakan/regulasi Pemerintah pada saat itu, dimana terhadap usaha SDSB (Sumbangan Dana Sosial Berhadiah) telah dilarang oleh Pemerintah, sehingga pada tahun 1994 usaha Tergugat ditutup, maka sebagai tanda jasa pengabdian Penggugat yang telah memberikan keuntungan sangat besar kepada perusahaan Tergugat, maka pada tahun 1994 Tergugat memberikan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Muara

Halaman 2 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Penggugat sebagai kompensasi atas jasa - jasanya Penggugat tersebut, sebagaimana surat Pernyataan tertanggal 3 Oktober 1994 yang ditandatangani oleh Tergugat, yang menyatakan :

"Dengan ini menyatakan benar tanah dan bangunan yang terletak di muara karang di Blok L. IX Barat No.5 Pluit Penjaringan Jakarta Utara benar milik saya dan saya serahkan kepada Bapak Gunawan Bayam sebagai pesangon"

Selanjutnya Tergugat menyerahkan kepada Penggugat Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.11700/IPB/1994 Tentang Izin Penggunaan Bangunan (IPB) di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara tertanggal 29 September 1994, dan surat - surat lainnya akan diserahkan setelah selesai pembuatan akta jual beli (AJB) di Notaris antara Tergugat dengan Lie Tjin Tjhan selaku pemilik tanah dan bangunan.

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut dan dikarenakan Penggugat akan diberikan surat - surat kepemilikan tanah dan bangunan, serta saran dari Tergugat agar Penggugat dan keluarga mengurus surat - surat pindah dari Kota Medan Sumatra Utara ke DKI Jakarta, maka Penggugat mengurus surat - surat kepindahan beserta keluarga dari Medan ke Jakarta sebagai berikut :

- Surat Keterangan Pindah No.223/SKP/crs/III/1995 tertanggal 8 Maret 1995, atas nama Gunawan Huan yang di keluarkan oleh Kantor Kecamatan Medan Kota.
- Surat Izin untuk Menetap No. 1315/JU/1.755.16/95 tertanggal 18 Desember 1995, atas nama Gunawan Huan, yang di keluarkan oleh kantor Gubernur Kepala Daerah Khusus ibukota Jakarta.
- Surat Keterangan Penelitian Registrasi Kependudukan No. 20266/JU/1.755.12 Tertanggal 27 Desember 1995, atas nama Gunawan Huan yang di keluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan DKI Jakarta.
- Surat Keterangan Tanda Lapor Diri No.442/1.755.07 Tertanggal 5 Agustus 1996 atas nama Gunawan Huan, di keluarkan oleh kantor kelurahan Pluit, kecamatan Penjaringan Jakarta Utara.
- Surat Izin untuk Menetap No. 1316/JU/1.755.16/95 tertanggal 18 Desember 1995, atas nama Tio Mi Ay, yang di keluarkan oleh kantor Gubernur Kepala Daerah Khusus ibukota Jakarta.

Halaman 3 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/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

- Surat Keterangan Penelitian Registrasi Kependudukan No. 20267/JU/1.755.12 Tertanggal 27 Desember 1995, atas nama Tio Mi Ay yang di keluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan DKI Jakarta.
- Surat Keterangan Tanda Lapor Diri No.443/1.755.07 Tertanggal 5 Agustus 1996 atas nama Tio Mi Ay, di keluarkan oleh kantor kelurahan Pluit, kecamatan Penjaringan Jakarta Utara.
- Surat Izin untuk Menetap No. 1317/JU/1.755.16/95 tertanggal 18 Desember 1995, atas nama Ardes Gunawan Huan, yang di keluarkan oleh kantor Gubernur Kepala Daerah Khusus ibukota Jakarta.
- Surat Keterangan Penelitian Registrasi Kependudukan No. 20268/JU/1.755.12 Tertanggal 27 Desember 1995, atas nama Ardes Gunawan Huan yang di keluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan DKI Jakarta.
- Surat Keterangan Tanda Lapor Diri No.444/1.755.07 Tertanggal 5 Agustus 1996 atas nama Ardes Gunawan Huan, di keluarkan oleh kantor kelurahan Pluit, kecamatan Penjaringan Jakarta Utara.

4. Bahwa berdasarkan Dalil Penggugat angka 3 tersebut, maka instansi yang berwenang Kantor Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara menerbitkanlah dari Kartu Keluarga No.604.658 Tertanggal 5 Agustus 1996, selanjutnya kartu Keluarga tersebut ada perubahan menjadi Kartu Keluarga No. 3172012202110093 tanggal 22 Februari 2011. Dimana dalam kartu keluarga Penggugat tersebut tertulis alamat Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.

5. Bahwa sebagai Pihak yang menguasai terus menerus dan menempati tanah dan bangunan di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 2011, dan dikarenakan kondisi rumah yang sudah cukup lama, maka pada tahun 1999 Penggugat telah melakukan Renovasi terhadap rumah tersebut dengan menggunakan jasa perusahaan kontraktor yaitu Kreasi Group Geberal Contractor and General Supplier dengan total biaya yang dikeluarkan Penggugat sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus Juta Rupiah).

6. Bahwa selama 13 tahun Penggugat dengan keluarga (istri dan anak Penggugat) telah menguasai terus menerus dan menempati tanah dan bangunan yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara yang merupakan

Halaman 4 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



pemberian dari Tergugat tidak pernah mendapat gangguan ataupun keberatan dari pihak manapun, Namun secara tiba - tiba pada bulan Mei 2007, Penggugat mendapat surat somasi dari Kuasa Hukum **Turut Tergugat yang merupakan anak dari Tergugat**, menyatakan bahwa Turut Tergugat adalah pemilik terhadap tanah dan bangunan di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara sesuai dengan Akta jual Beli No.169/2002 tanggal 14 Oktober 2002 dan sertifikat Hak Milik No.6184/Pluit.

7. Bahwa Turut Tergugat yang merupakan anak dari Tergugat tersebut telah melakukan upaya hukum mengajukan gugatan terhadap Penggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan terhadap perkara gugatan ini sudah di putus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagaimana putusan No. 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Ut tertanggal 18 Juli 2012 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.559/Pdt/2014/PT.DKI tertanggal 8 Desember 2014 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1172 K/Pdt/2015 tertanggal 4 Agustus 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 340 PK/Pdt/2018 tertanggal 14 Mei 2018 yang pada intinya amarnya menyatakan:
"Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah beserta rumah yang melekat di atasnya yang terletak di Jalan Pluit Karang Permai No.5 Blok L/B Kav.9 Penjaringan Jakarta Utara adalah milik sah dari Penggugat"

TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN MEMBUAT SURAT PERYATAAN TIDAK BENAR DALAM SEBUAH SURAT.

8. Bahwa dari penguraian fakta - fakta di atas, maka bentuk peristiwa hukum berupa kesalahan (perbuatan melawan hukum) diperbuat atau yang telah dilakukan secara sadar dan sengaja oleh Tergugat, sebagaimana surat Pernyataan Tergugat tertanggal 3 Oktober 1994 yang ditandatangani oleh Tergugat yang menyatakan Tergugat selaku pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dan kemudian tanah dan bangunan tersebut diberikan kepada Penggugat sebagai kompensasi/Pesangon atau tanda terimakasih atas jasa - jasanya selama Penggugat bekerja pada Tergugat, dan Penggugat telah menempati tanah dan bangunan selama 13 tahun, tanpa ada keberatan dari pihak Tergugat **Namun** tanpa pemberitahuan ke Penggugat Ternyata tanah dan bangunan tersebut diberikan kepada Turut Tergugat (anak tergugat), sehingga **Penggugat**



tidak dapat memiliki tanah dan bangunan yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dan Penggugat tidak mendapatkan kompensasi apapun pada saat usaha Tergugat ditutup tahun 1993, padahal Penggugat telah membantu Tergugat mendapatkan keuntungan sangat besar sebagai pengusaha pengelola SDSB (Sumbangan Dana Sosial Berhadiah), maka terbukti Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum yaitu membuat pernyataan yang tidak benar dalam sebuah surat, dengan rangkaian kebohongan, sehingga Penggugat mengalami kerugian.

AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH TERGUGAT MENAKIBATKAN PENGGUGAT MENGALAMI KERUGIAN.

9. Bahwa dengan terpenuhinya keseluruhan unsur - unsur Perbuatan Melawan Hukum pada perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dapat diambil suatu kesimpulan bahwa perbuatan Tergugat telah dilakukan secara jelas dan dengan menimbulkan kerugian materiil bagi diri Penggugat, yang dalam istilah hukum hubungan sebab akibat ini dikenal dengan istilah "*conditio sine quanon*", oleh karena telah jelas dan terbukti bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat benar-benar dan nyata telah menimbulkan kerugian "**Materiil**" bagi Penggugat, **yaitu Penggugat tidak dapat kompensasi apapun selama Penggugat membantu usaha Tergugat, yang telah telah mendapat keuntungan cukup besar**, dan Penggugat tidak dapat memiliki rumah, yang selama ini Penggugat dan keluarga tempat tinggal yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, sebagaimana surat pernyataan Tergugat tertanggal 3 Oktober 1994, bahkan dikarenakan pada saat itu rumah dalam keadaan rusak, sehingga Penggugat telah melakukan renovasi rumah tersebut, maka patut dan dianjurkan oleh hukum jika Penggugat menuntut pembayaran ganti rugi berupa uang kepada Tergugat sebagai dasar hukum 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 sudah sepatutnya dan sewajarnya jika Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq Majelis Hakim Perkara yang mengadili dan memeriksa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini untuk memberikan putusan dengan menghukum Tergugat agar membayar seluruh kerugian Materiil yaitu kompensasi yang harus di terima Penggugat selama Penggugat membantu atau mengabdikan saat membantu Tergugat sebagai pengelola usaha SDSB yang dihitung dari harga tanah dan bangunan yang akan diberikan kepada Penggugat sesuai Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 3 Oktober 1994 yang diperkirakan senilai **Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) yang harus Penggugat Terima pada saat usaha Tergugat Tutup tahun 1994**, dan Pengantian biaya Renovasi sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat.

10. Bahwa karena perbuatan Tergugat tersebut, menjadikan tekanan jiwa yang dialami Penggugat dan keluarga tersebut juga tidak kalah hebatnya, dan hingga saat ini masih dialami oleh Penggugat dan keluarga, bahkan pada saat itu tahun 1994 Tergugat menyarankan agar Penggugat dan keluarga meninggalkan kampung halaman serta mengurus pemindahan dari kampung halaman yang di cintai ke Jakarta, dan yang paling menyakitkan Penggugat dan keluarga sekarang harus kehilangan atau harus keluar dari tempat tinggal yang sudah di tempati selama +/- 29 tahun, yang mengakibatkan Penggugat dan keluarga tidak mempunyai tempat untuk tinggal dan berteduh, oleh karenanya sangat patut dan adil jika Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian secara Immateriil kepada Penggugat akibat tekanan jiwa yang dialami selama ini karena merasa ditipu, walaupun penggantian kerugian **Immateriil** dimaksud tidak dapat dinilai dengan besaran jumlah uang namun cukup dan patutlah secara simbolik diberikan penggantian Immateriil dengan uang sebesar **Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)** secara tunai dan sekaligus kepada penggugat.

11. Bahwa oleh karena gugatan a quo didasarkan pada dalil - dalil dan bukti - bukti yang cukup kuat, maka untuk menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara a quo serta untuk menghindari agar Gugatan Penggugat ini menjadi sia - sia (illusoir), maka Penggugat mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta benda TERGUGAT yaitu :

- **Tanah dan bangunan yang terletak di Mutiara Meditaria Residence Blok.F8F, Jalan Pluit Samudra Raya No.1 A Pantai Mutiara, Jakarta Utara.**

Halaman 7 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/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

- Tanah dan bangunan yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.

12. Bahwa untuk melindungi gugatan Penggugat agar dapat dilaksanakan dan atau untuk menjamin agar Tergugat secara sukarela melaksanakan putusan atas gugatan ini, maka cukup patut dan beralasan hukum, jika terhadap Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar **Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)** per hari, setiap kali lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini.

13. Bahwa berhubung timbulnya perkara ini, disebabkan oleh perbuatan Melawan hukum dari Tergugat, maka cukup patut dan adil serta sangat beralasan hukum apabila dihukum untuk membayar seluruh biaya - biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan atas keseluruhan alasan - alasan dan dasar - dasar hukum tersebut diatas, mohon Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim Perkara, berkenan untuk memeriksa perkara ini dan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGUGAT.
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil yang telah diderita oleh PENGUGAT total sebesar **Rp. 5.300.000.000,- (Lima milyar tiga ratus juta rupiah)** secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat.
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat .
5. Menyatakan bahwa sita jaminan terhadap harta benda tidak bergerak milik TERGUGAT a quo adalah sah dan berharga diantaranya yaitu :

5.1. Tanah dan bangunan yang terletak di Mutiara Meditaria Residance Blok. F8F, Jalan Pluit Samudra Raya No.1 A Pantai Mutiara, Jakarta Utara;

5.2. Tanah dan bangunan yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, rt.013/ Rw. 015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.

6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar **Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)** per hari, setiap kali lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini.

Halaman 8 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap Kuasanya, sedangkan Tergugat datang menghadap Kuasa yang bernama 1. Adi Setiawan, S.H.,M.H, 2. Fernando Parulian P, S.H, 3. Hamdany Masali, S.H, 4. Elly Puspita Sari, S.H, 5. Criston Sirait, S.H.,M.H. Kesemuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di Jalan Kedoya Agave Perkantoran Tomang Tol Raya Blok A.2 No. 14 Jakarta Barat. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 029/VLF/SK-PDT/IV/2024 tertanggal 19 April 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 24 April 2024 No Reg : 1076/2024, sedangkan Turut Tergugat datang menghadap Kuasa yang bernama 1. Adi Setiawan, S.H.,M.H, 2. Fernando Parulian P, S.H, 3. Hamdany Masali, S.H, 4. Elly Puspita Sari, S.H, 5. Criston Sirait, S.H.,M.H. Kesemuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di Jalan Kedoya Agave Perkantoran Tomang Tol Raya Blok A.2 No. 14 Jakarta Barat. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 030/VLF/SK-PDT/IV/2024 tertanggal 19 April 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 24 April 2024 No Reg : 1075/2024;

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 **Maryana, S.H., M.Kn, C.me**, Non-Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa atas pembacaan Surat Gugatannya tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada Gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat memberikan jawaban tertanggal 29 Mei 2024 pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSI

- Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil(-dalil), argument(-argument), dan pernyataan(-pernyataan) yang disampaikan Penggugat, kecuali terhadap hal(-hal) yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat dalam Eksepsi dan Jawaban;

Halaman 9 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/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 pengajuan pembelaan ini diajukan untuk melindungi kepentingan hukum Tergugat dan Turut Tergugat yang dirugikan akibat diajukannya Gugatan Penggugat; dan
- Bahwa apabila ada pernyataan(-pernyataan) yang seolah-olah bertentangan atau dibuat sedemikian rupa agar terlihat bertentangan, misalnya dengan cara memotong pernyataan Tergugat dan Turut Tergugat secara sekehendak hati dan mencoba menyatukannya seolah-olah terlihat utuh, maka hal tersebut haruslah dianggap ditolak oleh Tergugat dan Turut Tergugat kecuali dinyatakan sebaliknya;

I. DALAM EKSEPSI

a) GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM

1. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil(-dalil), argument(-argument), dan pernyataan(-pernyataan) yang disampaikan Penggugat, kecuali terhadap hal(-hal) yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat dalam Eksepsi dan Jawaban;
2. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah masuk dalam azas Nebis in Idem, dimana :

2.1. Gugatan dalam perkara a quo sama dengan perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor.: 382/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut tanggal 18 Juli 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor. : 559/PDT/2014/PT.DKI tanggal 8 Desember 2014 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor. : 1172 K/Pdt/2015 tanggal 4 Agustus 2015 Jo **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor. : 340 PK/Pdt/2018 tanggal 14 Mei 2018 yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan Amar Putusan sebagai berikut :**

MENGADILI

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **GUNAWAN BAYAM** tersebut;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam

Halaman 10 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

2.2. Bahwa selain dari apa yang telah dikemukakan pada butir 2.1. diatas, Penggugat juga telah pernah menggugat Tergugat dan Turut Tergugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor.: 467/Pdt.G/2019/PN. Jkt.Utr tanggal 27 Februari 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor.: 446/PDT/2021/PT.DKI tanggal 06 Oktober 2021 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 286 K/PDT/2023 tanggal 1 Maret 2023 Jo. **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 1189 PK/PDT/2023 tanggal 6 Desember 2023** dengan subjek dan objek yang sama dengan perkara a quo **dan telah berkekuatan hukum tetap, dengan Amar Putusan sebagai berikut :**

MENGADILI

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **GUNAWAN BAYAM** tersebut;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat Peninjauan Kembali sejumlah Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

2.3. Bahwa Vide Putusan(-Putusan) sebagaimana tersebut pada butir 2.1. dan butir 2.2. di atas, dapat diketahui bahwa putusan dalam perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap, dimana Subjeknya (para Pihak) adalah Gunawan Bayam (Penggugat), Wong Teddy Wiharjo dan Daniel Wiharjo (Tergugat dan Turut Tergugat);

2.4. Bahwa setelah mencermati surat Gugatan Penggugat dalam perkara a quo ternyata pihak-pihaknya (subjek) adalah Gunawan Bayam sebagai Penggugat, Wong Teddy Wiharjo dan

Halaman 11 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Daniel Wiharjo sebagai Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga dengan demikian subjek dalam perkara a quo adalah sama dengan subjek dalam perkara yang telah diputus yaitu :

2.4.1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor.: 382/Pdt.G/2011/PN. Jkt.Ut tanggal 18 Juli 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 559/PDT/2014/PT.DKI tanggal 8 Desember 2014 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 1172 K/Pdt/2015 tanggal 4 Agustus 2015 Jo **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 340 PK/Pdt/2018 tanggal 14 Mei 2018 dan;**

2.4.2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor. : 467/Pdt.G/2019/PN. Jkt.Utr tanggal 27 Februari 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor.: 446/PDT/2021/PT.DKI tanggal 06 Oktober 2021 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 286 K/PDT/2023 tanggal 1 Maret 2023 Jo. **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor. : 1189 PK/PDT/2023 tanggal 6 Desember 2023;**

2.5. Bahwa setelah mencermati surat Gugatan Penggugat dalam perkara a quo terkait objek sengketa sebagaimana tercantum dalam Posita Gugatan Penggugat pada angka 2 halaman 2, adalah mengenai tanah dan bangunan yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5 RT.013/RW.015, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, pada substansinya adalah terdapat memiliki persamaan objek sengketa dalam perkara a quo dengan perkara terdahulu sebagaimana tersebut dalam Putusan(-Putusan) pada butir 2.1 dan butir 2.2 di atas;

3. Bahwa Vide :

Halaman 12 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



3.1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1226 K/SIP/2001, Tahun 2002 menyatakan “meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka Gugatan dinyatakan *ne bis in idem*”;

3.2. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 547 K/SIP/1973 tanggal 13 April 1976 menyatakan “menurut hukum acara perdata, asas *ne bis in idem* tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihak saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketa.”

3.3. Pasal 1917 KUH.Perdata yang menyebutkan “Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula”;

3.4. Bahwa Vide Pasal 1917 KUHPerdata di atas, maka secara singkat unsur-unsurnya yakni: (i). Objek yang sama, (ii). Pihak yang sama, (iii). Alasan/dalil gugatan yang sama. Yang artinya Jika semua unsur terpenuhi maka dapat dikategorikan sebagai *ne bis in idem*;

3.5. Ketentuan *ne bis in idem* dalam pasal diatas tidaklah hanya ditentukan berdasarkan satu unsur saja melainkan dilihat secara keseluruhan. Hal semacam ini ditegaskan dalam **Putusan Mahkamah Agung No. 647 K/sip/1973** yang menyatakan:

“Ada atau tidaknya azas *ne bis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri



yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama”;

3.6. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor.: 3 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang terkait dengan azas ne bis in idem serta untuk terwujudnya kepastian hukum dan menghindari putusan yang saling bertentangan;

4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas dan didukung pula dengan dasar hukum yang kuat, maka dengan demikian Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat perkara Nomor. : 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr adalah NEBIS IN IDEM telah terbukti, dan oleh karenanya maka kiranya Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.;

b) DISQUALIFICATE EXCEPTIE (PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KWALITAS SEBAGAI PERSONA STANDI IN JUDICIO UNTUK MENGGUGAT)

1. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil(-dalil), argument(-argument), dan pernyataan(-pernyataan) yang disampaikan Penggugat, kecuali terhadap hal(-hal) yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat dalam Eksepsi dan Jawaban;

2. Legal Standing adalah penentu apakah seseorang yang berperkara merupakan subyek hukum yang telah memenuhi syarat menurut undang-undang untuk mengajukan perkara di muka pengadilan dalam perkara sebagaimana undang-undang mengatur. Istilah Legal Standing disebut juga dengan ius standi yang pada umumnya merupakan hak gugat atau ada pula yang menyebutnya dengan kedudukan gugat;

3. Bahwa yang menjadi **objek sengketa dalam perkara ini sebagaimana tercantum dalam Posita Gugatan Penggugat pada angka 2 halaman 2, adalah mengenai tanah dan bangunan yang terletak di Muara**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Karang Blok L.9 B/5 RT.013/RW.015, Kelurahan Pluit,
Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;**

Bahwa sebagaimana (juga) telah Tergugat dan Turut Tergugat sampaikan pada Eksepsi Nebis in idem di atas, perkara ini sangat erat kaitannya dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor.: 382/Pdt.G/2011/PN. Jkt.Ut tanggal 18 Juli 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor.: 559/PDT/2014/PT.DKI tanggal 8 Desember 2014 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 1172 K/Pdt/2015 tanggal 4 Agustus 2015 Jo **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 340 PK/Pdt/2018 tanggal 14 Mei 2018** dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor. : 467/Pdt.G/2019/PN. Jkt.Utr tanggal 27 Februari 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor.: 446/PDT/2021/PT.DKI tanggal 06 Oktober 2021 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 286 K/PDT/2023 tanggal 1 Maret 2023 Jo. **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor. : 1189 PK/PDT/2023 tanggal 6 Desember 2023;**

Jika direlevansikan dengan petitum gugatan Penggugat yang meminta kerugian materil kepada Tergugat dan Turut Tergugat maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), karena Penggugat tidak memiliki Legal Standing untuk menuntut kepada Tergugat dan Turut Tergugat, dimana :

3.1. Vide Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor.: 382/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut tanggal 18 Juli 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor. : 559/PDT/2014/PT.DKI tanggal 8 Desember 2014 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 1172 K/Pdt/2015 tanggal 4 Agustus 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor. : 340 PK/Pdt/2018 tanggal 14 Mei 2018; dan

3.2. Vide Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor. : 467/Pdt.G/2019/PN. Jkt.Utr tanggal 27 Februari 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor.: 446/PDT/2021/PT.DKI tanggal 06 Oktober

Halaman 15 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/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

2021 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 286
K/PDT/2023 tanggal 1 Maret 2023 Jo. **Putusan**
Mahkamah Agung RI Nomor. : 1189 PK/PDT/2023
tanggal 6 Desember 2023;

ADALAH TELAH PERNAH DIUJI DAN TELAH MEMILIKI
PUTUSAN BERKEKUATAN HUKUM TETAP, dimana
dalam Putusan(-Putusan) a quo, dinyatakan sebagai
berikut:

⇒ Bahwa Turut Tergugat adalah sebagai pemilik sah
terhadap bidang tanah beserta rumah yang melekat
diatasnya yang terletak di Jalan Pluit Karang Permai
No.5 Blok L/B Kav.9 Penjaringan, Jakarta Utara;

4. Bahwa berdasarkan alasan tersebut, maka sebagai
konsekwensinya Penggugat tidak memiliki hak dan
kepentingan (*point d'interet, point d'action*) serta kedudukan
hukum (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan
terhadap Tergugat dan Turut Tergugat;

5. Bahwa sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah**
Agung R.I tertanggal 21 Agustus 1974
No.565K/Sip/1973, yang menyatakan:

*"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas
alasan, dasar gugatan tidak sempurna, karena hak
Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas"*

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas dan didukung
pula dengan dasar hukum yang kuat, maka dengan
demikian Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat yang
menyatakan Disqualificatoire Exceptie (Penggugat Tidak
Memiliki Kualitas Sebagai Persona Standi In Judicio Untuk
Menggugat) telah terbukti, dan oleh karenanya maka
kiranya Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan
mengadili Perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat
untuk seluruhnya.;

c) EKSEPSI GUGATAN DILAKUKAN DENGAN LICIK
(EXEPTION DOLI PARAHE IN SINTIS), DAN IKTIKAD
BURUK.

Halaman 16 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa bentuk gugatan Penggugat yang penuh dengan akal-akalan dan rekayasa adalah suatu praktek Vexatious Proceeding ;

2. Berikut beberapa pendapat tentang praktek Vexatious Proceeding:

2.1. Definisi Vexatious Proceeding berdasarkan [http://en.wikipedia.org/wiki/Vexatious Litigation](http://en.wikipedia.org/wiki/Vexatious_Litigation) :

“Vexatious litigation is legal action which is brought, regardless of its merits, solely to harass or subdue an adversary. It may take the form of a primary frivolous lawsuit or may be the repetitive, burdensome, and unwarranted filing of meritless motions in a matter which is otherwise a meritorious cause of action. Filing vexatious litigation is considered an abuse of the judicial process and may result in sanctions against the offender”;

2.2. “Vexatious Litigation adalah tindakan hukum yang diajukan, dengan mengenyampingkan kepatutan, semata-mata diajukan untuk mengganggu atau melemahkan pihak lawan, Tindakan ini diajukan dalam bentuk gugatan yang sembrono atau dapat pula berbentuk gugatan yang merupakan pengulangan, bersifat membebani, serta diajukan tanpa alasan yang jelas dan merupakan tindakan yang tidak patut terhadap suatu hal yang merupakan kebalikan dari tindakan yang patut. Pengajuan gugatan vexatious litigation adalah tindakan yang dapat dianggap sebagai penyalahgunaan proses hukum dan dapat menyebabkan timbulnya sanksi terhadap pihak yang mengajukannya.” (Terjemahan Bebas);

2.3. Justice Marshaal : “..... a vexatious proceeding, brought to embarrass or annoy the other party. It was not carried out in good faith and lacked bona fides.”

2.4. “Praktek Vexatious Proceeding diajukan semata-mata untuk memperlakukan atau

Halaman 17 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



mengganggu pihak lain. Hal ini dilakukan dengan itikad tidak baik dan merupakan tindakan tidak terpuji.” (Terjemahan Bebas) ;

3. Bahwa jelas terlihat bahwa proses persidangan perdata ini ditempuh oleh Penggugat semata-mata untuk mengganggu Tergugat dan Turut dalam upaya mencari keuntungan finansial semata dan bukan demi memperoleh Keadilan dan Kepastian hukum ;

4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas dan didukung pula dengan dasar hukum yang kuat, telah terbukti Gugatan Penggugat adalah DILAKUKAN DENGAN LICIK DAN IKTIKAD BURUK. dan oleh karenanya maka kiranya Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

d) GUGATAN A QUO DIAJUKAN TANPA MEMBAYAR BEA MATERAI, SEHINGGA TIDAK MEMILIKI NILAI PEMBUKTIAN SECARA HUKUM

1. Bahwa sebuah gugatan, sudah seharusnya diajukan dengan membayar bea materai dikarenakan surat gugatan tersebut tentunya digunakan sebagai alat pembuktian untuk menyatakan suatu fakta hukum yang sedang disengketakan; Berdasarkan Undang-Undang tentang Bea Materai, dinyatakan bahwa bea materai adalah pajak atas dokumen, termasuk di dalamnya surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata (vide Pasal 2 UU No.13 Tahun 1985, tentang Bea Materai;

2. Bahwa dengan diajukannya Gugatan A quo tidak disertai dengan materai yang cukup, maka terhadap Gugatan a quo TIDAK memiliki nilai pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata untuk menyatakan suatu keadaan atau fakta hukum dan tidak dapat dijadikan sebagai alat pembuktian;

3. Bahwa dengan demikian Tergugat dan Turut Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim

Halaman 18 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya, sekaligus menolak Gugatan Penggugat untuk keseluruhan;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat dengan tegas menyatakan keberatan dan menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Posita surat Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata kebenarannya;
2. Bahwa apa yang telah disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam Eksepsi maka mohon dimasukkan juga ke dalam Pokok Perkara ;
3. Bahwa sesungguhnya Penggugat sadar bahwa objek sengketa dalam perkara a quo yang sekarang dikuasai oleh Penggugat, terhadap kepemilikan objek sengketa a quo adalah telah pernah digugat oleh Penggugat sebelumnya pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dimana gugatannya tersebut telah sampai pada tingkat Peninjauan Kembali (PK) yang dimenangkan oleh Tergugat dan Turut Tergugat yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Bahwa kembali Tergugat dan Turut Tergugat tegaskan, bahwa adanya Penggugat mendiami objek sengketa yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5 RT.013/RW.015, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, adalah hanya **pemberian izin tinggal sementara dari Tergugat kepada Penggugat *dengan syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak saat itu, dan Penggugat in casu juga tidak keberatan dan menyanggupi kalau sewaktu-waktu diminta pindah karena Turut Tergugat (juga) hendak menempati objek sengketa a quo;***
5. Bahwa **dasar kepemilikan objek sengketa dalam perkara ini** sebagaimana tercantum dalam Posita Gugatan Penggugat pada angka 2 halaman 2 **adalah atas nama Daniel Wiharjo (Turut Tergugat)** sebagaimana ternyata dalam **Sertifikat Hak Milik Nomor.: 6184 Kelurahan Pluit, NIB. 0905020407697,**



Surat Ukur Nomor.: 07716/Pluit/2008, tanggal 6 Agustus 2008 ("SHM No.: 6184/Pluit"), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor.: 169/2002 tanggal 14 Oktober 2002 dihadapan PPAT Elza Gazali, SH; bahwa sertifikat tanah i.c SHM No.: 6184/Pluit adalah merupakan bukti kepemilikan tanah yang sah dan kuat sebagaimana diatur dalam Pada UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA") jo PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997");

6. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana tercantum dalam Posita Gugatan Penggugat pada angka 2 halaman 2 yang pada intinya dinyatakan "Tergugat akan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dan Tergugat menyerahkan SK Gubernur Tentang Izin Penggunaan Bangunan di Muara Karang Blok L.9 B/5 RT.013/RW.015, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

6.1. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat akan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat adalah merupakan penilaian yang jelas keliru dan juga hal tersebut bukanlah berarti ditafsirkan telah terjadi penyerahan hak atas kepemilikan objek sengketa kepada Penggugat, karena dalam hukum positif yang berlaku di Indonesia tidak dikenal;

6.2. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan adanya penyerahan Izin Penggunaan Bangunan ("IPB"), Penggugat adalah telah keliru dan merupakan suatu sesat pikir karena "IPB" adalah merupakan sebagai keterangan atau surat yang memberi izin menggunakan bangunan tersebut, dan terhadap "IPB" tersebut biasanya memiliki batas waktu sampai dengan 10 (sepuluh) tahun, dan "IPB" juga bukan sebagai bukti yang sah dari kepemilikan atas tanah/ bangunan tepai Izin Mendirikan Bangunan ("IMB") yang merupakan surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai dengan fungsi yang telah

Halaman 20 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan Gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;

7. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana tercantum dalam Posita Gugatan Penggugat pada angka 5 halaman 3 yang pada intinya dinyatakan "Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan ("PBB") dan Penggugat telah mengeluarkan biaya untuk renovasi rumah"

7.1. Bahwa bukti pembayaran pajak bukan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi sebagai bukti pembayaran pajak terhadap besaran hutang yang perlu dibayarkan oleh subjek terhadap objek pajaknya;

7.2. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah meminta kepada Penggugat untuk melakukan renovasi terhadap rumah di atas objek sengketa dan oleh karenanya terhadap renovasi rumah yang dilakukan oleh Penggugat tersebut sebagaimana dalil Penggugat, adalah merupakan keinginan dan inisiatif Penggugat sendiri dan oleh karenanya maka terhadap segala biaya-biaya yang dikeluarkan atas renovasi tersebut adalah jelas merupakan tanggungjawab dari Penggugat sendiri dan oleh karenanya adalah sangat lucu apabila kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar terhadap biaya renovasi yang dikeluarkan oleh Penggugat tersebut;

8. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana tercantum dalam Posita Gugatan Penggugat pada angka 6 halaman 3 yang pada intinya dinyatakan "Penggugat dengan keluarga telah 13 (tiga belas) tahun mendiami objek sengketa yang merupakan pemberian dari Tergugat....dst"

⇒ Bahwa kembali Tergugat tegaskan bahwa Tergugat tidak pernah menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, adanya adalah **pemberian izin tinggal sementara dari Tergugat** kepada Penggugat **dengan**

Halaman 21 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak saat itu, dan Penggugat in casu juga tidak keberatan dan menyanggupi kalau sewaktu-waktu diminta pindah karena Turut Tergugat (juga) hendak menempati objek sengketa a quo;

9. TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

9.1. Bahwa terkait dalil Gugatan Penggugat pada angka 8 halaman 4 sampai dengan angka 10 halaman 5, Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan sebagai berikut:

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

9.2. Bahwa dari definisi tersebut, sangatlah jelas bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, karena :

9.2.1. Objek sengketa dalam perkara ini sebagaimana tercantum dalam Posita Gugatan Penggugat pada angka 2 halaman 2 adalah atas nama Daniel Wiharjo (Turut Tergugat) sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Milik Nomor.: 6184 Kelurahan Pluit, NIB. 0905020407697, Surat Ukur Nomor.: 07716/Pluit/2008, tanggal 6 Agustus 2008 (“SHM No.: 6184/Pluit”);

9.2.2. Objek sengketa adalah milik Turut Tergugat, maka pada saat Turut Tergugat hendak menggunakan objek sengketa a quo untuk dirinya dengan meminta Penggugat untuk meninggalkan objek sengketa a quo, hal tersebut tidak melanggar hak dari Penggugat;

Halaman 22 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



10. TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT TIDAK DAPAT DIBEBAHKAN GANTI KERUGIAN

Bahwa terkait dengan kerugian materiil yang didalilkan oleh Penggugat dalam dalil Gugatan Penggugat pada angka 9 halaman 4 sampai dengan angka 10 halaman 5, Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut;

11. SITA JAMINAN YANG DIMOHONKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN HUKUM

Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat dengan tegas menolak permohonan sita jaminan dalam angka 11 halaman 5 Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa untuk menjamin menghindari adanya putusan yang illusoir (sia-sia) dari gugatan ini, Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) karena alasan-alasan permohonan peletakan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat sama sekali tidak memiliki dasar dan alasan yang cukup sebagaimana diwajibkan dan diatur dalam Pasal 227 HIR Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 597K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984;

12. UANG PAKSA (DWANGSOM) YANG DIMOHONKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM

12.1. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil dalam angka 12 halaman 5 Gugatan Penggugat. Menurut Harifin Tumpa dalam bukunya yang berjudul Memahami Eksistensi Uang Paksa (dwangsom) dan Implementasinya di Indonesia, Uang paksa (dwangsom) adalah hukuman yang dijatuhkan oleh Hakim kepada salah satu pihak berupa pembayaran sejumlah uang, apabila hukuman pokok tidak dilaksanakan. Uang Paksa (dwangsom) tidak dapat dijatuhkan apabila hukuman itu untuk pembayaran sejumlah uang. Uang Paksa (dwangsom) mempunyai maksud untuk menjamin pelaksanaan sungguh-sungguh dari perjanjian, sedangkan dalam hal hukuman untuk pembayaran sejumlah uang, maka

Halaman 23 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



pemenuhan penghukuman dapat diperoleh dengan suatu upaya hukum biasa, Rationya adalah karena pembayaran sejumlah uang dapat diperoleh dengan upaya eksekusi biasa, yaitu dengan melalui executorial beslag kemudian penjualan eksekusi;

12.2. Dalam perkara a quo, yang dimintakan oleh Penggugat adalah pembayaran sejumlah uang melalui mekanisme ganti rugi, maka Uang Paksa (Dwangsom) yang dimohonkan oleh Penggugat tidak dapat dikabulkan karena menyangkut Gugatan pembayaran sejumlah uang kepada Tergugat. Oleh karena itu sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang terhormat menolak dalil Penggugat agar dijatuhkannya putusan pembebanan uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat karena tidak berdasar hukum yang berlaku;

B. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa apa yang telah diuraikan di dalam Eksepsi dan di dalam Pokok Perkara Konvensi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara Rekonsensi;
2. Bahwa perbuatan/tindakan dari Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Konvensi yang (telah) berulang kali menggugat Penggugat I Rekonsensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat II Rekonsensi/Turut Tergugat Konvensi adalah jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat I Rekonsensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat II Rekonsensi/Turut Tergugat Konvensi mengajukan gugat Rekonsensi yangmana hal tersebut adalah jelas telah merupakan sebuah perbuatan melawan hukum;

TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM

3. Bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat I Rekonsensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat II Rekonsensi/ Turut Tergugat Konvensi sebagaimana yang diatur dalam **ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut:**

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

Halaman 24 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



3.1. Bahwa pengertian perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut diatas haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Perbuatan tersebut terbukti melawan hukum (baik secara aktif maupun pasif) ;
- b. Tergugat dapat mempertanggungjawabkan perbuatan melawan hukum tersebut (unsur *alpha* dan *schuld*) ;
- c. Adanya kerugian yang kongkrit yang ditimbulkan;
- d. Adanya hubungan sebab akibat (*causalitas*);

(R. Setiawan, SH., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Penerbit Bina Cipta, Cetakan Keempat, Bandung, 1987, halaman 75-88*)

3.2. Bahwa ke-empat unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan di atas terkait dengan hukum pembuktian di depan pengadilan, dimana ke-empat unsur tersebut haruslah dibuktikan secara kumulatif oleh Penggugat kebenarannya sebagaimana asas yang terdapat dalam hukum pembuktian yang dianut dalam ketentuan hukum acara perdata Indonesia yaitu asas "*Barang siapa yang mendalilkan/menyangkal sesuatu, maka haruslah membuktikan kebenaran dalil dan/sangkalannya tersebut di depan persidangan.*"

Berikut ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menegaskan hal-hal sebagai berikut : "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

3.3. Bahwa seiring dengan adanya pergeseran atau perubahan nilai-nilai dan norma-norma kehidupan masyarakat, pengertian perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) tersebut diatas kemudian diperluas sesuai dengan ketentuan *arrest Hoge Raad 1919*, bahwa kriteria suatu perbuatan melawan hukum adalah :

- a. Melanggar hak orang lain; atau

Halaman 25 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



b. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat; atau

c. Bertentangan dengan kesusilaan; atau

d. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;

(R. Setiawan, SH., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Penerbit Bina Cipta, Cetakan keempat, Bandung, 1987, halaman 75-88)

4. Bahwa berdasarkan hal sebagaimana tersebut di atas, perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi terhadap Penggugat I Rekonsensi/ Tergugat Konvensi dan Penggugat II Rekonsensi/Turut Tergugat Konvensi atas klaim objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum yaitu melanggar hak orang lain, padahal Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi mengetahui secara sadar bahwasanya terhadap objek sengketa adalah telah pernah diajukan gugatan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dimana dalam gugatan perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

5. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi dengan cara tanpa hak menguasai objek sengketa yang bukan miliknya senyatanya dilakukan dengan sengaja dan adanya kesadaran pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan Penggugat I Rekonsensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat II Rekonsensi/Turut Tergugat Konvensi;

6. Bahwa dengan adanya tindakan dari Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi dimana tanpa hak menguasai objek sengketa yang bukan miliknya, Penggugat I Rekonsensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat II Rekonsensi/Turut Tergugat Konvensi tidak dapat menikmati objek sengketa dari tahun 2023 sampai dengan sekarang dan akibat dari perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat I Rekonsensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat II Rekonsensi/Turut Tergugat Konvensi baik materiil maupun immateriil dimana:

6.1. Kerugian materiil, yaitu hilangnya keuntungan Penggugat I Rekonsensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat II Rekonsensi/ Turut Tergugat Konvensi bila obyek sengketa tersebut disewakan kepada orang lain, dimana apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan yang dilakukan

Halaman 26 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dari bulan Mei 2018 sampai dengan timbulnya perkara ini apabila Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi menyewakan objek sengketa tersebut kepada orang lain adalah sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setahun :

⇒ Sejak Bulan Mei 2018 sampai dengan timbulnya perkara ini 6 (enam) tahun x Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) = Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan akan ditambahkan terus sampai dengan Putusan Berkekuatan Hukum Tetap dan diperhitungkan totalnya pada saat sampai dengan Putusan ini di Eksekusi;

6.2. Kerugian immateriil, akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi menjadikan beban pikiran Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi atas obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dan rasa kecewa mendalam yang jika dapat dinilai dan diperhitungkan oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi kerugiannya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayar tunai dan seketika oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

7. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi harus dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

8. Bahwa Gugatan Rekonpensi ini didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaarvoorrad);

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, bersama ini perkenankanlah Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat II

Halaman 27 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi mengajukan permohonan (petitum) agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut:

A. DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menolak permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi;
4. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara;

B. DALAM REKONPENSI

1. Menerima Gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengosongkan objek sengketa termasuk orang-orang yang mendapatkan hak daripadanya dan menyerahkannya kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi tanpa syarat apapun dalam keadaan kosong dan bersih dari semua gangguan pihak manapun;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Materiel kepada Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi sebesar: Sejak Bulan Mei 2018 sampai dengan timbulnya perkara ini 6 (enam) tahun x Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) = Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan akan ditambahkan terus sampai dengan Putusan Berkekuatan Hukum Tetap dan diperhitungkan totalnya pada saat sampai dengan Putusan ini di Eksekusi;

Halaman 28 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/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. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Immateriel kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayar tunai dan seketika seketika oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
7. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Uitvoerbaar Bij Vorraad);
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut telah ditanggapi kembali oleh Penggugat dengan mengajukan Replik dalam surat tertanggal 5 Juni 2024, demikian pula replik Penggugat tersebut telah ditanggapi kembali oleh Tergugat dan Turut Tergugat dengan mengajukan Duplik, masing-masing dalam surat tertanggal 12 Juni 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan kebenaran gugatannya Penggugat telah mengajukan surat bukti, sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tertanggal 3 Oktober 1994, diberi tanda bukti P – 1a;
2. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk U 7583450, diberi tanda bukti P – 1b;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor : 11700/IPB/94 tentang Izin Penggunaan Bangunan di Muara Karang Blok L IX Barat No. 5 Pluit Penjaringan Jakarta Utara tertanggal 29 September 1994, diberi tanda bukti P – 2;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pengambilan Izin Penggunaan Bangunan (IPB) Nomor : 11700/IPB/1994 tertanggal 19, diberi tanda bukti P – 3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pindah Nomor : 223/SKP/CM/111/1995 tertanggal 8 Maret 1995, diberi tanda bukti P – 4;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Izin Untuk Menetap No : 1315/JU/1.755.16/95 tertanggal 18 Desember 1995, diberi tanda bukti P – 5;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Penelitian Registrasi Kependudukan Nomor : 20.266/JU/1.755.12 tertanggal 27 Desember 1995, diberi tanda bukti P – 6;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Tanda Laporan Diri No : 442/1.755.07 tertanggal 5 Agustus 1996, diberi tanda bukti P – 7;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Izin Untuk Menetap No : 316/JU/1.755.16/95 tertanggal 18 Desember 1995, diberi tanda bukti P-8;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Penelitian Registrasi Kependudukan Nomor : 20267/JU/1.755.12 tertanggal 27 Desember 1995, diberi tanda bukti P – 9;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Tanda Laporan Diri No : 443/1.755.07 tertanggal 5 Agustus 1996, diberi tanda bukti P – 10;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Izin Untuk Menetap No : 1317/JU/1.755.16/95, diberi tanda bukti P – 11;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Penelitian Registrasi Kependudukan Nomor : 20268/JU/1.755.12 tertanggal 27 Desember 1995, diberi tanda bukti P – 12;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Tanda Laporan Diri No : 444/1.755.07 tertanggal 5 Agustus 1996, diberi tanda bukti P – 13;
15. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga WNI No : 604.658 tertanggal 5 Agustus 1996, Nama Kepala Keluarga : Goenawan Huan, diberi tanda bukti P – 13a;
16. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga Nomor : 3172012202110093 tertanggal 7 Januari 2021, Nama Kepala Keluarga : Goenawan Huan, diberi tanda bukti P – 13b;
17. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1995 Atas Nama Memet tertanggal 23 Juni 2004, diberi tanda bukti P – 14;

Halaman 30 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/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

18. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1996 Atas Nama Memet, diberi tanda bukti P – 15;
19. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1997 Atas Nama Memet, diberi tanda bukti P – 16;
20. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1998 Atas Nama Memet tertanggal 23 Juni 2004, diberi tanda bukti P – 17;
21. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1999 Atas Nama Memet tertanggal 221 September 1999, diberi tanda bukti P – 18;
22. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2000 Atas Nama Memet tertanggal 26 Juli 2000, diberi tanda bukti P – 19;
23. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2001 Atas Nama Memet tertanggal 8 Mei 2001, diberi tanda bukti P – 20;
24. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2002 Atas Nama Memet tertanggal 3 April 2002, diberi tanda bukti P – 21;
25. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2003 Atas Nama Memet tertanggal 6 Agustus 2003, diberi tanda bukti P – 22;
26. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2004 Atas Nama Memet tertanggal 23 Juni 2004, diberi tanda bukti P – 23;
27. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2005 Atas Nama Memet tertanggal 23 Juni 2005, diberi tanda bukti P – 24;
28. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2006 Atas Nama Memet tertanggal 30 Juni 2006, diberi tanda bukti P – 25;
29. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2007 Atas Nama Memet tertanggal 30 Mei 2007, diberi tanda bukti P – 26;
30. Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Jumlah Tagihan Rp. 2.136.400,00.- (dua juta

Halaman 31 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/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

seratus tiga puluh empat rupiah) tertanggal 22 Juli 2009, diberi tanda bukti P – 27;

31. Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Jumlah Tagihan Rp. 2.136.400,00.- (dua juta seratus tiga puluh empat rupiah) tertanggal 23 Juli 2010, diberi tanda bukti P – 28;

32. Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Jumlah Tagihan Rp. 2.310.832,00.- (dua juta tiga ratus sepuluh ribu delapan ratus tiga puluh dua rupiah) tertanggal 8 Agustus 2011, diberi tanda bukti P – 29;

33. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima tertanggal 12 Agustus 1999, diberi tanda bukti P – 30;

34. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima tertanggal 14 Juli 1999, diberi tanda bukti P – 31;

35. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi No : 00018 Sudah diterima dari Bapak Bayam Goenawan sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), diberi tanda bukti 14 Juni 1999, diberi tanda bukti P – 32;

36. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi No : 00019 Sudah diterima dari Bapak Bayam Goenawan sejumlah Rp.5.000.000,-(dua puluh juta rupiah) diberi tanda bukti 26 Juni 1999, diberi tanda bukti P – 33;

37. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi No : 00020 Sudah diterima dari Bapak Bayam Goenawan sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), diberi tanda bukti 8 Juli 1999, diberi tanda bukti P – 34;

38. Fotokopi dari fotokopi Iklan Rumah di Muara Karang Blok 7 Murah, diberi tanda bukti P – 35;

39. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Putusan No : 145/Pid.B/2009/PN Jkt Utr tertanggal 3 Juni 2009, atas nama Terdakwa : Gunawan Huan Alias Gunawan Bayam, diberi tanda bukti P – 36a;

40. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Putusan No : 1663 K/Pid/2009 tertanggal 6 Nopember 2009, atas nama Terdakwa : Gunawan Huan Alias Gunawan Bayam, diberi tanda bukti P – 36b;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat tidak mengajukan saksi –

saksi;

Halaman 32 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/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

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti yang masing-masing telah diberi tanda bukti sebagai berikut dibawah ini :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No : 169/2002 tertanggal 14 Oktober 2002, diberi tanda bukti T & TT – 1;
2. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Bangunan No : 1769/Desa Pluit, Luas 200M² (dua ratus meter persegi), diberi tanda bukti T & TT – 2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No : 6184/Kelurahan Pluit, Luas 200 M² (dua ratus meter persegi), diberi tanda bukti T & TT – 3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan No : 5392/2008, diberi tanda bukti T & TT – 4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No : 03459/IMB/1995 Tentang Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 23 Mei 1985, diberi tanda bukti T & TT – 5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Denah Perumahan Muara Karang Baru, diberi tanda bukti T & TT – 6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2004, Nama Wajib Pajak : Lie Tjin Tjhan, tertanggal 12 Oktober 2006, diberi tanda bukti T & TT – 7a;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2004, Nama Wajib Pajak : Lie Tjin Tjhan, tertanggal 12 Oktober 2006, diberi tanda bukti T & TT – 7b;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2005, Nama Wajib Pajak : Lie Tjin Tjhan, tertanggal 12 Oktober 2006, diberi tanda bukti T & TT – 8a;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2005, Nama Wajib Pajak : Lie Tjin Tjhan, tertanggal 12 Oktober 2006, diberi tanda bukti T & TT – 8b;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2006, Nama Wajib Pajak : Lie Tjin Tjhan, tertanggal 12 Oktober 2006, diberi tanda bukti T & TT – 9a;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006, Nama Wajib Pajak : Lie Tjin Tjhan, tertanggal 12 Oktober 2006, diberi tanda bukti T & TT – 9b;

Halaman 33 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2007, Nama Wajib Pajak : Lie Tjin Tjhan, tertanggal 4 Februari 2008, diberi tanda bukti T & TT – 10;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2008, Nama Wajib Pajak : Lie Tjin Tjhan, tertanggal 30 Mei 2008, diberi tanda bukti T & TT – 11a;
15. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008, Nama Wajib Pajak : Lie Tjin Tjhan, tertanggal 2 Januari 2008, diberi tanda bukti T & TT – 11b;
16. Fotokopi dari fotokopi Salinan Putusan Nomor : 1189/PK/Pdt/2023, antara Gunawan Bayam melawan Wong Teddy Wiharjo, dkk tertanggal 6 Desember 2023, diberi tanda bukti T & TT – 12a;
17. Fotokopi dari fotokopi Salinan Putusan Nomor : 286K/Pdt/2023, antara Gunawan Bayam melawan Wong Teddy Wiharjo, dkk tertanggal 1 Maret 2023, diberi tanda bukti T & TT – 12b;
18. Fotokopi dari fotokopi Salinan Putusan Nomor : 446/PDT/2021/PT DKI, antara Gunawan Bayam melawan Wong Teddy Wiharjo, dkk tertanggal 6 Oktober 2021, diberi tanda bukti T & TT – 12c;
19. Fotokopi dari fotokopi Salinan Putusan Nomor : 467/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr, antara Gunawan Bayam melawan Wong Teddy Wiharjo, dkk tertanggal 27 Februari 2020, diberi tanda bukti T & TT – 12d;
20. Fotokopi dari printout Putusan Nomor : 340PK/Pdt/2018, antara Gunawan Bayam melawan Daniel Wiharjo tertanggal 14 Mei 2018, diberi tanda bukti T & TT – 13a;
21. Fotokopi dari printout Putusan Nomor : 1172K/Pdt/2015, antara Gunawan Bayam melawan Daniel Wiharjo tertanggal 4 Agustus 2015, diberi tanda bukti T & TT – 13b;
22. Fotokopi dari printout Putusan Nomor : 559/PDT/2014/PT.DKI, antara Gunawan Bayam melawan Daniel Wiharjo tertanggal 8 Desember 2014, diberi tanda bukti T & TT – 13c;
23. Fotokopi dari printout Putusan Nomor : 382/Pdt.G/2011/PN Jkt.Utr, antara Daniel Wiharjo melawan Gunawan Bayam tertanggal 1 Juli 2012, diberi tanda bukti T & TT – 13d;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat dan Turut Tergugat melalui Kuasa Hukumnya juga telah mengajukan saksi-saksi ke

Halaman 34 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan, yang masing-masing telah memberikan keterangannya di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. KWAN HERMAN KURNIAWAN :

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat Saksi kenal;
- Bahwa Saksi tahu tentang permasalahan dalam perkara ini yaitu mengenai tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
- Bahwa Saksi sebelumnya pernah juga diajukan sebagai Saksi dalam perkara antara Penggugat dengan Tergugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang teregister dengan Nomor.: 467/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr;
- Bahwa tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, adalah milik anak Tergugat yaitu yang bernama Daniel Wiharjo (Turut Tergugat) yangmana Saksi pernah melihat/ditunjukkan sertifikat atas tanah a quo yaitu atas nama Daniel Wiharjo (Turut Tergugat);
- Bahwa atas tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, a quo adalah tidak pernah diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa terhadap keterangan Saksi-saksi Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa acara selanjutnya adalah kesimpulan, di mana Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat/Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan secara ecourt pada tanggal 14 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan sudah tidak ada lagi yang akan diajukan, dan mohon dijatuhkan putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI;

Halaman 35 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari tergugat dan turut tergugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa tergugat dan turut tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

a. GUGATAN PENGUGAT NEBIS IN IDEM

- 1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah masuk dalam azas Nebis in Idem, dimana :

-Gugatan dalam perkara a quo sama dengan perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor.: 382/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut tanggal 18 Juli 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor. : 559/PDT/2014/PT.DKI tanggal 8 Desember 2014 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor. : 1172 K/Pdt/2015 tanggal 4 Agustus 2015 Jo **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor. : 340 PK/Pdt/2018 tanggal 14 Mei 2018 yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan Amar Putusan sebagai berikut :**

M E N G A D I L I

-Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **GUNAWAN BAYAM** tersebut;

-Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

2. Bahwa Penggugat juga telah pernah menggugat Tergugat dan Turut Tergugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor.: 467/Pdt.G/2019/PN. Jkt.Utr tanggal 27 Februari 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor.: 446/PDT/2021/PT.DKI tanggal 06 Oktober 2021 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 286 K/PDT/2023 tanggal 1 Maret 2023 Jo. **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 1189 PK/PDT/2023 tanggal 6 Desember 2023** dengan subjek dan objek yang sama dengan perkara a quo **dan telah berkekuatan hukum tetap, dengan Amar Putusan sebagai berikut :**

M E N G A D I L I

-Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **GUNAWAN BAYAM** tersebut;

-Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat Peninjauan Kembali sejumlah Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

-Bahwa Vide Putusan(-Putusan) sebagaimana tersebut di atas, dapat diketahui bahwa putusan dalam perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap, dimana

Halaman 36 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/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

Subjeknya (para Pihak) adalah Gunawan Bayam (Penggugat), Wong Teddy Wiharjo dan Daniel Wiharjo (Tergugat dan Turut Tergugat);

-Bahwa setelah mencermati surat Gugatan Penggugat dalam perkara a quo ternyata pihak-pihaknya (subjek) adalah Gunawan Bayam sebagai Penggugat, Wong Teddy Wiharjo dan Daniel Wiharjo sebagai Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga dengan demikian subjek dalam perkara a quo adalah sama dengan subjek dalam perkara yang telah diputus yaitu :

-Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor.: 382/Pdt.G/2011/PN. Jkt.Ut tanggal 18 Juli 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 559/PDT/2014/PT.DKI tanggal 8 Desember 2014 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 1172 K/Pdt/2015 tanggal 4 Agustus 2015 Jo **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 340 PK/Pdt/2018 tanggal 14 Mei 2018 dan;**

-Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor. : 467/Pdt.G/2019/PN. Jkt.Utr tanggal 27 Februari 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor.: 446/PDT/2021/PT.DKI tanggal 06 Oktober 2021 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 286 K/PDT/2023 tanggal 1 Maret 2023 Jo. **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor. : 1189 PK/PDT/2023 tanggal 6 Desember 2023;**

-Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas dan didukung pula dengan dasar hukum yang kuat, maka dengan demikian Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat perkara Nomor. : 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr adalah NEBIS IN IDEM telah terbukti, dan oleh karenanya maka kiranya Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.;

b.DISQUALIFICATOIRE EXCEPTIE (PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KWALITAS SEBAGAI PERSONA STANDI IN JUDICIO UNTUK MENGGUGAT)

-Legal Standing adalah penentu apakah seseorang yang berperkara merupakan subyek hukum yang telah memenuhi syarat menurut undang-undang untuk mengajukan perkara di muka pengadilan dalam perkara sebagaimana undang-undang mengatur. Istilah Legal Standing disebut juga dengan ius standi yang pada umumnya merupakan hak gugat atau ada pula yang menyebutnya dengan kedudukan gugat;

-Bahwa yang menjadi **objek sengketa dalam perkara ini sebagaimana tercantum dalam Posita Gugatan Penggugat pada angka 2 halaman 2, adalah mengenai tanah dan bangunan yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5 RT.013/RW.015, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;**

Halaman 37 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Bahwa sebagaimana (juga) telah Tergugat dan Turut Tergugat sampaikan pada Eksepsi Nebis in idem di atas, perkara ini sangat erat kaitannya dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor.: 382/Pdt.G/2011/PN. Jkt.Ut tanggal 18 Juli 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 559/PDT/2014/PT.DKI tanggal 8 Desember 2014 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 1172 K/Pdt/2015 tanggal 4 Agustus 2015 Jo **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 340 PK/Pdt/2018 tanggal 14 Mei 2018** dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor. : 467/Pdt.G/2019/PN. Jkt.Utr tanggal 27 Februari 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor.: 446/PDT/2021/PT.DKI tanggal 06 Oktober 2021 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 286 K/PDT/2023 tanggal 1 Maret 2023 Jo. **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor. : 1189 PK/PDT/2023 tanggal 6 Desember 2023;**

- bahwa jika direlevansikan dengan petitum gugatan Penggugat yang meminta kerugian materil kepada Tergugat dan Turut Tergugat maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), karena Penggugat tidak memiliki Legal Standing untuk menuntut kepada Tergugat dan Turut Tergugat, dimana :

-Vide Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor.: 382/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut tanggal 18 Juli 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor. : 559/PDT/2014/PT.DKI tanggal 8 Desember 2014 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 1172 K/Pdt/2015 tanggal 4 Agustus 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor. : 340 PK/Pdt/2018 tanggal 14 Mei 2018; dan

-Vide Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor. : 467/Pdt.G/2019/PN. Jkt.Utr tanggal 27 Februari 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor.: 446/PDT/2021/PT.DKI tanggal 06 Oktober 2021 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.: 286 K/PDT/2023 tanggal 1 Maret 2023 Jo. **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor. : 1189 PK/PDT/2023 tanggal 6 Desember 2023;ADALAH TELAH PERNAH DIUJI DAN TELAH MEMILIKI PUTUSAN BERKEKUATAN HUKUM TETAP**, dimana dalam Putusan(-Putusan) a quo, dinyatakan sebagai berikut:

-Bahwa Turut Tergugat adalah sebagai pemilik sah terhadap bidang tanah beserta rumah yang melekat diatasnya yang terletak di Jalan Pluit Karang Permai No.5 Blok L/B Kav.9 Penjaringan, Jakarta Utara;

-Bahwa berdasarkan alasan tersebut, maka sebagai konsekwensinya Penggugat tidak memiliki hak dan kepentingan (*point d'interet, point d'action*)

Halaman 38 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



serta kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan terhadap Tergugat dan Turut Tergugat;

c.EKSEPSI GUGATAN DILAKUKAN DENGAN LICIK (EXEPTION DOLI PARAHE IN SINTIS), DAN IKTIKAD BURUK.

-Bahwa bentuk gugatan Penggugat yang penuh dengan akal-akalan dan rekayasa adalah suatu praktek Vexatious Proceeding ;

-Bahwa jelas terlihat bahwa proses persidangan perdata ini ditempuh oleh Penggugat semata-mata untuk mengganggu Tergugat dan Turut dalam upaya mencari keuntungan finansial semata dan bukan demi memperoleh Keadilan dan Kepastian hukum ;

-Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas dan didukung pula dengan dasar hukum yang kuat, telah terbukti Gugatan Penggugat adalah DILAKUKAN DENGAN LICIK DAN IKTIKAD BURUK. dan oleh karenanya maka kiranya Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

d.GUGATAN A QUO DIAJUKAN TANPA MEMBAYAR BEA MATERAI,SEHINGGA TIDAK MEMILIKI NILAI PEMBUKTIAN SECARA HUKUM dengan alasan

-Bahwa sebuah gugatan, sudah seharusnya diajukan dengan membayar bea materai dikarenakan surat gugatan tersebut tentunya digunakan sebagai alat pembuktian untuk menyatakan suatu fakta hukum yang sedang disengketakan; Berdasarkan Undang-Undang tentang Bea Materai, dinyatakan bahwa bea materai adalah pajak atas dokumen, termasuk di dalamnya surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata (vide Pasal 2 UU No.13 Tahun 1985, tentang Bea Materai;

-Bahwa dengan diajukannya Gugatan A quo tidak disertai dengan materai yang cukup, maka terhadap Gugatan a quo TIDAK memiliki nilai pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata untuk menyatakan suatu keadaan atau fakta hukum dan tidak dapat dijadikan sebagai alat pembuktian;

Menimbang, Bahwa terhadap eksepsi dari tergugat dan turut tergugat tersebut ,penggugat telah mengajukan replik yang pada pokoknya penggugat tetap pada gugatan yang diajukan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari tergugat dan turut tergugat tersebut,Majelis hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat dan turut tergugat nebis in idem, majelis hakim berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat berkaitan dengan kerugian materiil karena selama menempati tanah hak milik tergugat dan turut tergugat, tidak mendapatkan kompensasi dari menempati rumah yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, sehingga menurut majelis hakim gugatan tersebut tidak nebis in idem;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi tergugat yang menyatakan Penggugat tidak memiliki Legal Standing untuk menuntut kepada Tergugat dan Turut Tergugat, Hal tersebut menurut majelis hakim bahwa untuk menentukan pihak-pihak dalam suatu gugatan, adalah hak penggugat sepanjang hal tersebut menganggap ada hubungan hukum terhadap pihak-pihak yang ditetapkan didalam gugatan dan untuk menentukan apakah ada hubungan hukum tersebut harus memeriksa pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut, dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tergugat dan turut tergugat, yang menyatakan gugatan dilakukan dengan licik dan tidak itikad baik, hal tersebut harus juga dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara, apakah benar dilakukan dengan licik dan itikad tidak baik, sehingga eksepsi ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi, bahwa gugatan penggugat diajukan tanpa bea meterai, sehingga tidak memiliki nilai pembuktian, menurut majelis bea meterai, didalam pembuktian dipakai dalam surat bukti, yang diajukan dipersidangan, sedangkan berkaitan dengan gugatan yang diajukan tanpa bea meterai tidak secara hukum batal demi hukum, sehingga terhadap eksepsi ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, eksepsi dari tergugat dan turut tergugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa inti gugatan dari penggugat adalah berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat dan turut tergugat, karena tidak memberikan kompensasi apapun kepada penggugat, yang telah membantu usaha tergugat dan telah memperbaiki rumah tergugat selama ditempati oleh penggugat;

Halaman 40 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dipersidangan penggugat mendalilkan yang pada pokoknya :

- Bahwa pada tahun 1989 Penggugat bekerja di PT. Artha Dana Kriya, Perusahaan yang mengelola usaha Kupon SDSB (Sumbangan Dana Sosial Berhadiah) yang saat itu Tergugat selaku Direktur. Hal ini diperkuat dari keterangan saksi - saksi pada perkara perdata yang di ajukan turut Tergugat kepada Penggugat sesuai Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Ut tertanggal 18 Juli 2012 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.559/Pdt/2014/PT.DKI tertanggal 8 Desember 2014 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1172 K/Pdt/2015 tertanggal 4 Agustus 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 340 PK/Pdt/2018 tertanggal 14 Mei 2018 yang pada intinya saksi - saksi menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut :

- Keterangan saksi Fendy Halim

"Bahwa saksi mengenal Tergugat karena sama - sama Karyawan Teddy" (Halaman 18)

- Keterangan saksi Kasmin Ali

"Bahwa saksi tidak mengenal Tergugat tetapi Saksi pernah melihat Tergugat di kantor sebagai anak buahnya Teddy" (Halaman 19)

-Bahwa dikarenakan pada bulan Oktober 1993 adanya kebijakan/regulasi Pemerintah pada saat itu, dimana terhadap usaha SDSB (Sumbangan Dana Sosial Berhadiah) telah dilarang oleh Pemerintah, sehingga pada tahun 1994 usaha Tergugat ditutup, **maka sebagai tanda jasa pengabdian Penggugat yang telah memberikan keuntungan sangat besar kepada perusahaan Tergugat, maka pada tahun 1994 Tergugat memberikan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Penggugat sebagai konpensasi atas jasa - jasanya Penggugat tersebut**, sebagaimana surat Pernyataan tertanggal 3 Oktober 1994 yang ditandatangani oleh Tergugat, yang menyatakan :

"Dengan ini menyatakan benar tanah dan bangunan yang terletak di muara karang di Blok L. IX Barat No.5 Pluit Penjaringan Jakarta Utara benar milik saya dan saya serahkan kepada Bapak Gunawan Bayam sebagai pesangon" Selanjutnya Tergugat menyerahkan kepada Penggugat Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.11700/IPB/1994 Tentang Izin Penggunaan Bangunan (IPB) di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara tertanggal 29 September 1994, dan surat - surat lainnya akan diserahkan

Halaman 41 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/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

setelah selesai pembuatan akta jual beli (AJB) di Notaris antara Tergugat dengan Lie Tjin Tjhan selaku pemilik tanah dan bangunan.

-Bahwa berdasarkan hal tersebut dan dikarenakan Penggugat akan diberikan surat - surat kepemilikan tanah dan bangunan, serta saran dari Tergugat agar Penggugat dan keluarga mengurus surat - surat pindah dari Kota Medan Sumatra Utara ke DKI Jakarta, maka Penggugat mengurus surat - surat kepindahan beserta keluarga dari Medan ke Jakarta sebagai berikut :

- Surat Keterangan Pindah No.223/SKP/crs/III/1995 tertanggal 8 Maret 1995, atas nama Gunawan Huan yang di keluarkan oleh Kantor Kecamatan Medan Kota.
- Surat Izin untuk Menetap No. 1315/JU/1.755.16/95 tertanggal 18 Desember 1995, atas nama Gunawan Huan, yang di keluarkan oleh kantor Gubernur Kepala Daerah Khusus ibukota Jakarta.
- Surat Keterangan Penelitian Registrasi Kependudukan No. 20266/JU/1.755.12 Tertanggal 27 Desember 1995, atas nama Gunawan Huan yang di keluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan DKI Jakarta.
- Surat Keterangan Tanda Lapor Diri No.442/1.755.07 Tertanggal 5 Agustus 1996 atas nama Gunawan Huan, di keluarkan oleh kantor kelurahan Pluit, kecamatan Penjaringan Jakarta Utara.
- Surat Izin untuk Menetap No. 1316/JU/1.755.16/95 tertanggal 18 Desember 1995, atas nama Tio Mi Ay, yang di keluarkan oleh kantor Gubernur Kepala Daerah Khusus ibukota Jakarta.
- Surat Keterangan Penelitian Registrasi Kependudukan No. 20267/JU/1.755.12 Tertanggal 27 Desember 1995, atas nama Tio Mi Ay yang di keluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan DKI Jakarta.
- Surat Keterangan Tanda Lapor Diri No.443/1.755.07 Tertanggal 5 Agustus 1996 atas nama Tio Mi Ay, di keluarkan oleh kantor kelurahan Pluit, kecamatan Penjaringan Jakarta Utara.
- Surat Izin untuk Menetap No. 1317/JU/1.755.16/95 tertanggal 18 Desember 1995, atas nama Ardes Gunawan Huan, yang di keluarkan oleh kantor Gubernur Kepala Daerah Khusus ibukota Jakarta.
- Surat Keterangan Penelitian Registrasi Kependudukan No. 20268/JU/1.755.12 Tertanggal 27 Desember 1995, atas nama Ardes Gunawan Huan yang di keluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan DKI Jakarta.

Halaman 42 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/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

- Surat Keterangan Tanda Lapor Diri No.444/1.755.07 Tertanggal 5 Agustus 1996 atas nama Ardes Gunawan Huan, di dikeluarkan oleh kantor kelurahan Pluit, kecamatan Penjaringan Jakarta Utara.

-Bahwa berdasarkan Dalil Penggugat angka 3 tersebut, maka instansi yang berwenang Kantor Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara menerbitkanlah dari Kartu Keluarga No.604.658 Tertanggal 5 Agustus 1996, selanjutnya kartu Keluarga tersebut ada perubahan menjadi Kartu Keluarga No. 3172012202110093 tanggal 22 Februari 2011. Dimana dalam kartu keluarga Penggugat tersebut tertulis alamat Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.

-Bahwa sebagai Pihak yang menguasai terus menerus dan menempati tanah dan bangunan di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 2011, dan dikarenakan kondisi rumah yang sudah cukup lama, maka pada tahun 1999 Penggugat telah melakukan Renovasi terhadap rumah tersebut dengan menggunakan jasa perusahaan kontraktor yaitu Kreasi Group Geberal Contractor and General Supplier dengan total biaya yang dikeluarkan Penggugat sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus Juta Rupiah).

-Bahwa selama 13 tahun Penggugat dengan keluarga (istri dan anak Penggugat) telah menguasai terus menerus dan menempati tanah dan bangunan yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara yang merupakan pemberian dari Tergugat tidak pernah mendapat gangguan ataupun keberatan dari pihak manapun, Namun secara tiba - tiba pada bulan Mei 2007, Penggugat mendapat surat somasi dari Kuasa Hukum **Turut Tergugat yang merupakan anak dari Tergugat**, menyatakan bahwa Turut Tergugat adalah pemilik terhadap tanah dan bangunan di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara sesuai dengan Akta jual Beli No.169/2002 tanggal 14 Oktober 2002 dan sertifikat Hak Milik No.6184/Pluit.

-Bahwa Turut Tergugat yang merupakan anak dari Tergugat tersebut telah melakukan upaya hukum mengajukan gugatan terhadap Penggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan terhadap perkara gugatan ini sudah di putus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagaimana putusan No. 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Ut tertanggal 18 Juli 2012 Jo Putusan

Halaman 43 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/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

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.559/Pdt/2014/PT.DKI tertanggal 8 Desember 2014 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1172 K/Pdt/2015 tertanggal 4 Agustus 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 340 PK/Pdt/2018 tertanggal 14 Mei 2018 yang pada intinya amarnya menyatakan:

"Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah beserta rumah yang melekat di atasnya yang terletak di Jalan Pluit Karang Permai No.5 Blok L/B Kav.9 Penjaringan Jakarta Utara adalah milik sah dari Penggugat"

Menimbang,bahwa penggugat juga telah mengajukan bukti – bukti tertulis yang diajukan dipersidangan ;

Menimbang,bahwa dalil dalil yang diajukan oleh penggugat tersebut telah dijawab oleh tergugat dan turut tergugat yang pada pokoknya:

- Bahwa sesungguhnya Penggugat sadar bahwa objek sengketa dalam perkara a quo yang sekarang dikuasai oleh Penggugat, terhadap kepemilikan objek sengketa a quo adalah telah pernah digugat oleh Penggugat sebelumnya pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dimana gugatannya tersebut telah sampai pada tingkat Peninjauan Kembali (PK) yang dimenangkan oleh Tergugat dan Turut Tergugat yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;(bukti TT 13.a,TT13.b,TT 13 d);

-Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tegaskan, bahwa adanya Penggugat mendiami objek sengketa yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5 RT.013/RW.015, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, adalah hanya pemberian izin tinggal sementara dari Tergugat kepada Penggugat dengan syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak saat itu, dan Penggugat in casu juga tidak keberatan dan menyanggupi kalau sewaktu-waktu diminta pindah karena Turut Tergugat (juga) hendak menempati objek sengketa a quo;

_____Menimbang,bahwa tergugat dan turut tergugat juga telah mengajukan bukti bukti tertulis yang diajukan dipersidangan ;

Menimbang,bahwa terhadap dalil dalil yang diajukan oleh penggugat dan jawaban yang diajukan oleh tergugat dan turut tergugat ,majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang,bahwa dari dalil dalil yang diajukan oleh penggugat dan jawaban yang diajukan oleh tergugat dan turut tergugat diperoleh fakta bahwa penggugat meminta kompensasi kepada tergugat dan turut tergugat yang berkaitan dengan menempati obyek sengketa,yang ditempati oleh penggugat selama bertahun tahun;

Halaman 44 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam sengketa gugatan yang pernah diajukan ke Pengadilan Negeri, sampai Kasasi dan PK, telah diputus, yang pada pokoknya tergugat dan turut tergugat adalah pemilik sah dari di Muara Karang Blok L.9 B/5 RT.013/RW.015, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut, penggugat mengajukan gugatan ke tergugat dan turut tergugat, tidak ada relevansinya lagi, karena obyek sengketa sudah sah menjadi hak dari turut tergugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum diatas, maka gugatan yang diajukan oleh penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENS I :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat rekonsensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan konsensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan penggugat rekonsensi tidak dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga gugatan penggugat rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENS I dan REKONPENS I;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dalam gugatan konsensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka penggugat konsensi atau tergugat rekonsensi, dihukum untuk membayra biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Mengingat Ketentua KUPerdata, RBG dan Peraturan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I ;

DALAM KONPENS I;

DALAM EKSEPSI;

-Menolak eksepsi dari tergugat dan turut tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA;

-Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENS I;

-Menyatakan gugatan Penggugat Rekonsensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENS I dan REKONPENS I;

Halaman 45 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/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

-Menghukum penggugat rekonsensi atau tergugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp217.800 (dua ratus tujuh belas ribu delapan ratus rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat Musyawarah Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara ,pada Hari Senin tanggal 21 September 2024 ,Oleh kami :Yamto Susena,SH ,MH sebagai Hakim Ketua ,Edi Junaedi,SH .MH dan Erry Iriawan,SH ,putusan tersebut diucapkan pada Hari Rabu,tanggal 02 Oktober 2024 Oleh Hakim ketua didampingi hakim hakim anggota ,dalam persidangan yang terbuka untuk Umum ,di bantu Penti Safana barbarosa,SH sebagai Panitera Pengganti ,dihadiri oleh kuasa penggugat dan kuasa tergugat dan turut tergugat, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim anggota

Hakim Ketua,

Edi Junaedi,SH ,MH.

Yamto Susena,SH.MH.

Erry Iriawan,SH

Panitera Pengganti,

Penti Safana Barbarosara,SH

Biaya perkara:

1. PNBP	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 75.000,-
3. Penggandaan Berkas	Rp. 16.800,-
4. Panggilan	Rp. 56.000,-
5. PNB P Panggilan T	Rp. 20.000,-
6. Redaksi	Rp. 10.000,-
7. Meterai	Rp. 10.000,-
Jumlah	<u>Rp. 217.800,-</u>

Rp.217.800 (dua ratus tujuh belas ribu delapan ratus rupiah)

Halaman 46 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 204/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

