



P U T U S A N

Nomor : 523/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara – perkara perdata pada dalam peradilan tingkat pertama, menjatuhkan Putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam Perkara antara :

SUDASRIL ANAS, Pensiunan BUMN, beralamat di Jorong Batu Baraguang, Kel. Sumpur, Kec. Batipuah Selatan, Kab. Tanah Datar, Padang Panjang, Sumatera, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Agustus 2010, telah memberikan Kuasa kepada : M. ALEXANDER WEENAS, SH, Advokat beralamat di Canadian Broadway Blok CBA No. 26, Kota Wisata, Cibubur, Bogor 16968, selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT** ;__

m e l a w a n

1. **YUSI FERLINDA**, beralamat di Jl. Raya Timbul No. 12, Rt/Rw. 05/05, Kel. Cipadak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT** ;
2. **JENAL BIN HAJI MIAN**, beralamat di Jl. Raya Timbul Rt/Rw. 06/05, Kel. Cipadak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT I** ;
3. **JURAI DAH NASUTION, SH**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, beralamat di Jl. Moch. Khafi I No. 74, Rt/Rw. 001/06, Jagakarsa, Jakarta Selatan, selaku Protokoler dari Ny. H. Chusnul Chotimah Junaidi, SH, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT II** ;

Hal. 1 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.



4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN**, beralamat di Jl. Sisingamangaraja No. 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai :
TURUT TERGUGAT III ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak dan saksi-saksi di dalam persidangan ;

Telah memperhatikan bukti surat-surat dari kedua belah pihak didalam persidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tanggal 05 Agustus 2010, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 05 Agustus 2010 dibawah daftar Register Perkara Perdata Nomor : 523/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. telah menggugat Tergugat dan Para Turut Tergugat, dengan dalil Gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada pertengahan tahun 2007, Tergugat membujuk Penggugat agar membeli sebidang tanah milik Turut Tergugat I yang terletak di Jl. Raya Timbul No. 15, Rt/Rw 06/05, Kel. Cipedak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, dengan alasan lokasi tanah tersebut sangat baik untuk dijadikan tempat usaha dikemudian hari ;
2. Bahwa semula Penggugat tidak berniat, karena saat itu Penggugat bekerja di Bontang dan jarang ke Jakarta akan tetapi karena Tergugat menyatakan akan membantu Penggugat dalam proses pembeliannya, sehingga tanah tersebut menjadi milik Penggugat, maka akhirnya Penggugat bersedia untuk membeli tanah tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada bulan November hingga Desember 2007, Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat untuk pembelian tanah tersebut diatas, atas nama Penggugat, dengan perincian :

- Pada tanggal 19 November 2007, sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) melalui Rekening Tergugat yang berada di Bank BRI ;
- Pada tanggal 03 Desember 2007, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) melalui rekening Tergugat yang berada di Bank BRI ;
- Pada tanggal 11 Desember 2007 sebesar Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah) ;
- Pada tanggal 17 Desember 2007 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui rekening Tergugat yang berada di Bank BRI ;

Sehingga jumlah penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 221.000.000,- (dua ratus dua puluh satu juta rupiah) ;

4. Bahwa pada tanggal 19 Desember 2007, ditandatangani Akta Jual Beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I atas sebidang tanah seluas 77 M2 (tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jl. Raya Timbul No. 15, Rt/ Rw. 06/05, Kel. Cipedak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002, atas nama Turut Tergugat I (Jenal bin Haji Mian), dihadapan Ny. H. Chusnul Chotimah Junaidi, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No. 19/2007 tanggal 19 Desember 2007 ;

5. Bahwa setelah penandatanganan tersebut, Tergugat membuat Surat Pernyataan, yang pada pokoknya menyatakan bahwa (kami kutip) : "Bahwa uang untuk pembelian tanah tersebut adalah uang adik saya yang bernama Eka Yunof Fitri dan suaminya Sudasril Anas, sehingga tanah tersebut sebenarnya adalah milik dari Eka Yunof Fitri dan Sudasril Anas", sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataannya tertanggal 2 Januari 2008, yang dilegalisasi dihadapan Ny. H. Chusnul Chotimah Junaidi, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan Legalisasi Nomor : 422/L/I/2008 tertanggal 2 Januari 2008 ;

6. Bahwa saat ini Ny. H. Chusnul Chotimah Junaidi, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan tersebut telah meninggal dunia dan Minuta dari

Hal. 3 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.

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

Akta Jual Beli dan Surat Pernyataan tersebut diatas, berada dan disimpan oleh Protokolernya, Juraidah Nasution, SH, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan (Turut Tergugat II) ;

7. Bahwa setelah membeli tanah tersebut, Penggugat meminta Akta Jual Beli dan Sertifikatnya yang telah dibaliknama ke atas nama Penggugat tetapi Tergugat tidak pernah menyerahkan dan selalu menyatakan : “ada sama Eka (istri Penggugat) tapi setelah Penggugat ditanya ternyata Akta Jual Beli tersebut tidak ada ;
8. Bahwa meskipun Akta Jual Beli dan Sertifikat belum diserahkan oleh Tergugat tetapi karena merasa memiliki tanah tersebut, Penggugat mendirikan bangunan Rumi 2 (dua) Lantai dan kemudian dijadikan tempat usaha Warnet milik Penggugat dengan nama Reza.net dan Tergugat sangat mengetahuinya ;
9. Bahwa pada sekitar bulan April 2010, Penggugat mengetahui bahwa Sertifikat Hak Atas tanah tersebut, ternyata telah dibalik nama oleh Tergugat kepada Turut Tergugat III menjadi atas nama Tergugat dan mulai saat itu Tergugat juga berupaya untuk menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat beserta usaha Warnet milik Penggugat ;
10. Bahwa tindakan Tergugat tersebut diatas, jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
11. Bahwa akibat perbuatan Tergugat, Penggugat menjadi sangat dirugikan, baik materil maupun immateril. Adapun kerugian yang dialami Penggugat sebagai berikut :

a. KERUGIAN MATERIL :

Kerugian Materil yang dialami Penggugat, yaitu tidak dapat menguasai tanah dan bangunan miliknya beserta usaha Warnet didalamnya, dengan perincian :

- Tidak dapat memanfaatkan tanah yang dibeli Penggugat, seluas 77 M2 (tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jl. Raya Timbul No. 15 Rt/Rw. 06/05, Kel. Cipedak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002, seharga Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh dua juta rupiah) ;

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

- Tidak dapat memanfaatkan bangunan Ruko yang dibangun oleh Penggugat seharga Rp. 458.916.000,- (empat ratus lima puluh delapan juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), yang berdiri diatas tanah tersebut ;
- Tidak dapat menjalankan usaha warnet yang didirikan oleh Penggugat yang seluruh peralatan/perlengkapan warnet dibeli Penggugat seharga Rp. 179.000.000,- (seratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) ;
- Kehilangan penghasilan yang diperoleh setiap bulan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), selama 3 (tiga) bulan, yaitu bulan Mei, Juni, dan Juli 2010 = Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;

Kerugian mana akan terus bertambah setiap bulan hingga Tergugat menyerahkan tanah, bangunan, usaha warnet dan penghasilan yang diperoleh hingga lunas ;

b. KERUGIAN IMMATERIL :

Kerugian Immateriil yang dialami Penggugat yaitu kehilangan waktu, tenaga, dan pikiran serta nama baik, yang tidak dapat dinilai dengan uang tetapi dalam perkara ini, Penggugat menetapkan sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;

12. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar dipihak Penggugat dan untuk menjamin agar gugatan/tuntutan Penggugat tidak sia-sia (illusoir), mengingat ada kecenderungan Tergugat mengalihkan tanah dan bangunan tersebut beserta usaha dan perlengkapan Warnet, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua PengadilanNegeri Jakarta Selatan, agar meletakkan :

- a. Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan Ruko 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jl. Raya Timbul No. 15, Rt.06/05, Kel. Cipedak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002 tercatat atas nama Tergugat ;
- b. Sita Jaminan (Revindicatoir Beslag) atas usaha dan Perlengkapan warnet yang berada didalam bangunan Ruko yang berdiri diatas tanah

Hal. 5 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Jl. Raya Timbul No. 15, Rt/Rw. 06/05, Kel. Cipadak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipadak/2002 tercatat atas nama Tergugat ;

13. Bahwa untuk menghindari agar Tergugat tidak lalai dalam melaksanakan isi Putusan yang dalam perkara ini, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;
14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung dengan bukti-bukti yang sah, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya dan menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada Banding, Verzet, dan Kasasi (uit voerbaar bij voorrad) ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik atas tanah dan ruko 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jl. Raya Timbul No. 15, Rt/Rw. 06/05, Kel. Cipadak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipadak/2002 tercatat atas nama Tergugat ;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik atas usaha dan perlengkapan warnet yang berada didalam bangunan yang berdiri diatas tanah yang terletak di Jl. Raya Timbul No. 15, Rt/Rw. 06/05, Kel. Cipadak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipadak/2002 tercatat atas nama Tergugat ;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 19/2007, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II (Ny. H. Chusnul Chotimah Junaidi, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan) batal demi hukum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002 tercatat atas nama Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan ruko 2 (dua) lantai yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jl. Raya Timbul No. 15, Rt/Rw. 06/05, Kel. Cipedak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002 tercatat atas nama Tergugat dari seluruh barang-barang miliknya dan orang-orang suruhannya, yang menempati tanah dan bangunan tersebut, bila perlu dengan bantuan aparat pemerintah/kepolisian, kecuali perlengkapan/peralatan warnet ;
8. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan ruko 2 (dua) lantai yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jl. Raya Timbul No. 15, Rt/Rw. 06/05, Kel. Cipedak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002 tercatat atas nama Tergugat beserta perlengkapan/peralatan warnet secara lengkap kepada Penggugat, tanpa beban hukum apapun, bila perlu dengan bantuan aparat pemerintah/kepolisian ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat, yaitu :
 - a. Kerugian Materil :

Kehilangan penghasilan yang diperoleh setiap bulan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) selama 3 (tiga) bulan, yaitu bulan Mei, Juni, dan Juli 2010 = Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), yang mana kerugian tersebut akan terus bertambah setiap bulan hingga Tergugat menyerahkan tanah, bangunan, usaha Warnet dan penghasilan yang diperoleh hingga lunas, hingga dibayar lunas ;
 - b. Kerugian Immateril :

Kerugian immateril yang dialami Penggugat yaitu kehilangan waktu, tenaga, dan pikiran serta nama baik, yang tidak dapat dinilai dengan uang tetapi dalam perkara ini Penggugat menetapkan sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;

Hal. 7 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut dengan Penggugat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap atau apabila Turut Tergugat I tidak bersedia atau tidak dapat menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut, maka putusan dalam perkara ini menjadi dasar pengalihan hak dari Turut Tergugat I kepada Penggugat ;
11. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;
12. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk membuat Akta Jual Beli atas tanah tersebut berdasarkan putusan dalam perkara ini, dengan biaya ditanggung Penggugat ;
13. Memerintahkan kepada Turut Tergugat III untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut atas nama Penggugat, dengan biaya ditanggung Penggugat ;
14. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, untuk patuh pada putusan perkara ini ;
15. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum ;

Atau, apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap ke persidangan dengan diwakili oleh Kuasa Hukumnya tersebut di atas, dan Tergugat datang menghadap ke persidangan dengan diwakili oleh Kuasa Hukumnya : FREDDY YOANES PATTY, SH, Advokat & Concellor at Law pada Kantor Hukum PATTY & Partners, beralamat di Kompleks Cileduk Indah, Jl. Dirgantara Raya Blok A-12, No. 238, Karang Tengah, Kota Tangerang, Banten, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 021-Pdt/KHUSUS/P&P/X/2010, tanggal 15 Oktober 2010, sedangkan untuk Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, tidak pernah hadir walau telah dipanggil secara patut dan sah sehingga Turut Tergugat I, Turut

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

Tergugat II, dan Turut Tergugat III, dianggap telah melepaskan Haknya untuk mempertahankan Hak Keperdataannya ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 130 HIR Jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Mediasi, maka Majelis telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui proses mediasi dengan menunjuk : **YONISMAN, SH. MH**, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator, dengan surat Penetapan Ketua Majelis No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel, tanggal 21 Oktober 2010 namun ternyata upaya mediasi tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil maka pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan surat Gugatan tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat menyangkal dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut sebagaimana diuraikan dalam Jawaban tanggal 03 Maret 2011, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya ;

EKSEPTIE ABSOLUTE COMPETENCY :

2. Bahwa objek atau materi dari gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah wewenang absolute dari Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena sesuai dengan petitum dari Penggugat dalam butir 6 yang menyatakan sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002 tercatat atas nama Tergugat, tidak mempunyai kekuatan hukum dan butir 13 memerintahkan kepada Turut Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan) untuk menerbitkan sertifikat Hak Milik tersebut atas nama Penggugat, dengan biaya ditanggung Tergugat ;

Sehingga jelas dan tak terbantahkan bahwa apa yang diminta oleh Penggugat merupakan domain/kompetensi absolute dari Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena bentuk dari Keputusan dari Pejabat Tata

Hal. 9 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.

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

Usaha Negara. Yang seharusnya sengketa ini (sesuai dengan petitum Penggugat tersebut diatas) dibawa keranah/jalur Peradilan Tata Usaha Negara ;

Sebagaimana yang dimaksud sebagai keputusan Tata Usaha Negara didalam Pasal 1 butir 9 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah Undang-undang Nomor 9 tentang Perubahan Atas Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah kembali dengan Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Oleh karena itu, Gugatan Penggugat sudah selayaknya ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (ERROR IN OERSONA)

3. Bahwa gugatan Penggugat salah alamat, karena dalam Gugatan Penggugat tertulis alamat Tergugat Jl. Raya Timbul Rt./Rw. 05/05 Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, bahwa alamat tersebut tidaklah sesuai dengan alamat yang menjadi domisili Tergugat, yang seharusnya ditulis Rt/Rw 06/05, sehingga Surat Gugatan Penggugat tidak sampai ke alamat Tergugat, yang hal ini dapat secara jelas dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk atas nama Yusi Ferlinda alias Tergugat. (Bukti T-1) ;
4. Bahwa tidak mungkin ada kesalahan (kelalaian) dalam menulis alamat oleh Penggugat oleh karena Penggugat sudah 2 (dua) kali mengirim somasi kepada klien kami sehingga ada dugaan bahwa Penggugat dengan sengaja menulis alamat yang salah dengan maksud agar Gugatan Penggugat dimenangkan dengan cara-cara yang tidak fair. (Bukti T-2 dan T-3) ;
5. Bahwa Tergugat baru mengetahui adanya gugatan Penggugat dan informasi Turut Tergugat II, yang menyampaikan perihal adanya Gugatan Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, hal ini sangat merugikan Tergugat, apa jadinya jikalau Tergugat tidak disampaikan informasi oleh Turut Tergugat II, dan persidangan dilanjutkan tanpa

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

adanya kehadiran Tergugat untuk diberikan kesempatan membela diri yang sudah sepatutnya bagi orang yang mencari keadilan ;

GUGATAN PENGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL)

6. Gugatan Pengugat tidak jelas dan tidak sempurna, karena terjadi pertentangan antara posita dan petitumnya ;

Bahwa didalam surat gugatannya baik yang menyangkut posita maupun petitumnya sangat tidak jelas dan kabur. Dalam positanya Penggugat sama sekali tidak menjelaskan atau mengungkapkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat sehingga timbulnya perbuatan melawan hukum, apakah penyebab perbuatan melawan hukum yang dimaksud ?, apakah terjadi karena unsur paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling), atautkah karena penipuan (begrog) ? ;

7. Bahwa oleh karena Penggugat dalam positanya tidak menjelaskan atau mengungkapkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat, sehingga rangkaian perbuatan hukum/peristiwa hukum yang didalilkan oleh Penggugat menjadi tidak jelas/kabur dan tidak sempurna ;

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia :

No. 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, menyatakan : “karena tidak sesuai dalil-dalil gugatan, maka gugatan tidak dapat diterima” ;

No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, menyatakan : “karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, maka gugatan tidak dapat diterima” ;

Berdasarkan Yurisprudensi tersebut diatas maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

GUGATAN PENGUGAT DIDUGA MENGANDUNG UNSUR KEBOHONGAN DAN ITIKAD BURUK.

8. Bahwa Penggugat mendalilkan seolah-olah hanya menyangkut kepada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat saja, padahal sebenarnya hal tersebut ada mata rantai kronologis yang terputus (mislink) yaitu keberadaan Isteri Penggugat yang bernama Eka Yunof

Hal. 11 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.



- Fitri, yang mana permasalahan pinjam meminjam (utang-piutang) tersebut telah diselesaikan secara baik dan tuntas antara isteri Penggugat dengan Tergugat (Bukti vide T-5 dan T-6) ;
9. Bahwa mata rantai kronologis yang terputus (mislink) dengan sengaja disembunyikan dalam gugatan Penggugat, oleh karena Penggugat mengetahui bahwa sebenarnya permasalahan tersebut telah tuntas dan selesai hak dan kewajiban masing-masing pihak ;
10. Bahwa dengan telah diselesainya hak dan kewajiban mengenai permasalahan tersebut diatas, maka dengan sengaja Penggugat mencari celah hukum demi memenuhi hasrat pribadi Penggugat untuk memiliki keuntungan dengan cara-cara yang tidak baik (fair) ;
11. Bahwa Penggugat dalam hal ini juga memaksakan kehendaknya dengan mengancam akan memperkarakan ke ranah pidana dengan melaporkan ke Kepolisian bila keinginan Penggugat tidak dipenuhi sebagaimana bukti T-4 ;
12. Bahwa pada proses awal pengajuan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, patut diduga Penggugat melalui kuasa hukumnya dengan sengaja membuat kesalahan dalam pencantuman alamat RT, dari RT 06 dirubah menjadi RT 05 sehingga surat panggilan sidang (relas) tidak sampai kepada klien kami untuk mendapatkan putusan verstek demi mencari kemenangan gugatan Penggugat dengan cara yang tidak adil (fair) ;
13. Bahwa tidak mungkin terjadi kesalahan pengetikan alamat karena Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah melakukan korespondensi ke alamat Tergugat dengan cara 2 (dua) kali mengirim somasi ke alamat Tergugat. (bukti vide T-2 dan T-3) ;
14. Bahwa Tergugat baru mengetahui adanya Gugatan di Pengadilan Jakarta Selatan dengan nomor perkara 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel setelah diberitahukan/diinformasikan oleh Turut Tergugat II, sehingga timbul dugaan kepada pihak Penggugat Cq Kuasa Hukumnya untuk memenangkan Gugatan dengan cara-cara yang tidak fair ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan hal-hal serta alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, Tergugat mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan eksepsi-eksepsi Tergugat beralasan hukum ;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini ;
4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontkelejkverklaard/N.O) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dengan ini menyatakan semua dalil yang disampaikan dalam eksepsi diatas merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat ;
3. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada butir 1 dan 2, Tergugat tidak pernah membujuk Penggugat untuk membeli tanah objek sengketa karena masalah pembelian sebidang tanah tersebut hanya diberikan tahukan oleh isteri Penggugat, sesuai dengan adat-istiadat suku Padang kalau ada urusan/permasalahan maka urusan isteri (wanita) dengan isteri (wanita) sedangkan suami (Pria) dengan suami (Pria) (Sumando Kacang Miang) sehingga bila Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat membujuk Penggugat untuk membeli tanah aquo itu merupakan rekayasa dan bohong karena Tergugat sama sekali tidak pernah membicarakan hal tersebut kepada Penggugat akan tetapi Tergugat hanya membicarakan kepada isteri Penggugat untuk meminjam sejumlah uang. Oleh karena sebelumnya, istri Penggugat yang bernama Eka Yunof Fitri sering bekerja sama membuka usaha di Jakarta dengan Tergugat, seperti membuka usaha/berdagang baju ; Isteri Penggugat mengirimkan sejumlah uang kepada Tergugat, lalu Tergugat membelanjakan di Pasar Tanah Abang untuk dikirim ke Bontang,

Hal. 13 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah dijual keuntungan dibagi dua antara Tergugat dengan isteri Penggugat ;

4. Bahwa pada sekitar pada bulan November 2007 isteri Penggugat meminta/ menanyakan kepada Tergugat perihal prospek usaha/bisnis apa yang baik di Jakarta, oleh karena itu Tergugat mencarikan jalan prospek bisnis apa yang bagus dan menguntungkan di Jakarta ;
5. Bahwa di awal Desember 2007 sesuai dengan permintaan isteri Penggugat, Tergugat memberitahu kepada isteri Tergugat untuk membuka usaha di Jakarta dengan membuka usaha warnet. Lalu hal tersebut ditanggapi oleh isteri Penggugat dan isteri Penggugat meminta ijin kepada Penggugat dalam hal mencoba berusaha/berdagang, dan Penggugat menyetujuinya ;
6. Bahwa isteri Penggugat sebelumnya memang sering berusaha/berdagang, karena tinggal jauh di Bontang sering kali isteri Penggugat menitipkan uang dengan cara mentransfer ke rekening Tergugat untuk membeli barang dagang (seperti baju dan kerudung) di Jakarta dan dijual di Bontang dan Penggugat mengetahui itu ;
7. Oleh karena Tergugat mengetahui ada sebidang tanah/rumah dengan luas 77 M2 terletak di Jalan Timbul Rt. 06/Rw. 05 Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan milik Jaenal Bin Haji Mian yang dijual dengan harga Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) ;
8. Kemudian Tergugat bermaksud meminjam uang untuk membeli sebidang tanah dan rumah tersebut dengan maksud agar dikemudian hari Tergugat akan membangun/merenovasi rumah tersebut menjadi tempat usaha dua lantai yang akan bisa dipergunakan oleh isteri Tergugat dalam membuka usaha warnet, lalu istri Penggugat menyetujui ide/usul Tergugat (Bukti T-7) ;
9. Bahwa isteri Penggugat meminta kepada Penggugat untuk mengirimkan uang ke rekening Tergugat dalam hal untuk membuka usaha di Jakarta sebagaimana dimaksud diatas sebagaimana lazimnya terdahulu biasa dilakukan oleh Penggugat ;
10. Kemudian pada tanggal 19 Desember 2007 Tergugat melakukan transaksi jual beli dengan Turut Tergugat atas sebidang tanah di Jl. Timbul Rt. 06/ Rw. 05 Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, seluas

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

77 M2 (tujuh puluh tujuh meter persegi) dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Ny. H. Chusnul Chotimah Junaidi, SH (Turut Tergugat II) ;

11. Bahwa sebagai itikad baik dan untuk meyakinkan secara hukum kepada isteri Penggugat bahwa uang yang dipinjam sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) akan dikembalikan oleh Tergugat, maka Tergugat membuat surat pernyataan tertanggal 2 Januari dihadapan Turut Tergugat II bahwa uang yang dipergunakan untuk membeli sebidang tanah yang tersebut diatas adalah milik isteri Penggugat, yang dapat dikutip sebagai berikut :

Bahwa uang untuk pembelian tanah tersebut adalah milik uang adik saya yang bernama Eka Yinof Fitri dan suaminya Sudasril Anas ;

12. Bahwa perihal peminjaman uang sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang diberikan oleh isteri Penggugat kepada Tergugat telah selesai dilakukan pengembaliannya secara bertahap dan sudah dilunasi seluruhnya pada tanggal 3 Agustus 2008 sebagaimana surat pernyataan isteri Penggugat yang dibukukan oleh notaris Yusril A, SH, M.Kn, dengan nomor 398W/VII/2010 (Bukti T-5 dan T-6) ;

13. Bahwa dengan dibayarkannya pinjaman uang sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sehingga telah selesai segala kewajiban Tergugat perihal yang terkait masalah pinjaman utang piutang tersebut diatas (Bukti vide T-5 dan T-6) ;

14. Bahwa sesungguhnya Penggugat beritikad buruk dengan mempersoalkan permasalahan ini kepada Tergugat, yang mana sebenarnya Penggugat sudah mengetahui dengan pasti bahwa pinjaman tersebut sudah dikembalikan kepada isteri Penggugat, namun karena ketamakan/kerakusan dari Penggugat yang melihat adanya celah hukum ingin mendapatkan harta yang lebih banyak ;

15. Terdapat suatu keganjilan/keanehan kenapa persoalan pinjaman tersebut tidak ditanyakan langsung kepada isteri Penggugat yang dalam hal ini yang telah memberikan dan menerima uang pinjaman ? Kenapa justru yang dipersoalkan kepada Tergugat. Hal ini mengindikasikan adanya dugaan kuat bahwa Penggugat mempunyai itikad tidak baik selain telah mendapatkan pengembalian uang dari isteri Penggugat juga ingin memiliki keuntungan lebih dari nilai pokok ;

Hal. 15 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa Penggugat dalam hal ini juga mengancam akan membawa perkara ini ranah Pidana bila Tergugat tidak mau menyerahkan tanah dan bangunan, hal ini juga mengindikasikan Penggugat beritikad tidak baik (Bukti T-4) ;
17. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam butir 7 yang mengatakan Penggugat telah meminta kepada Tergugat mengenai akta jual beli dan sertifikat tersebut, bahwa sesungguhnya Tergugat dengan Penggugat tidak pernah membicarakan permasalahan jual beli tanah tersebut kepada Penggugat apalagi menawarkannya kepada Tergugat sebagaimana dalam butir 1 dan 2 gugatan Penggugat. Yang lebih aneh dan janggal lagi kenapa Penggugat mau mendirikan bangunan ruko 2 (dua) lantai bilamana sertifikat serta akta jual belinya belum ada ditangan Penggugat, sebegitu naifnyakah Penggugat ?. Sehingga dengan demikian sudah diambil suatu kesimpulan yang pada awalnya permasalahan pinjam-meminjam (utang piutang) diawali oleh isteri Penggugat dengan Tergugat dan diakhiri pula permasalahan pinjam-meminjam (utang-piutang) oleh istri Penggugat dengan Tergugat, sehingga dengan dilakukan pembayaran pinjaman oleh Tergugat kepada isteri Penggugat secara hukum selesailah kewajiban dari Tergugat ;
18. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam butir 8 yang menyatakan bahwa Penggugatlah yang mendirikan bangunan tersebut, Tergugat dalam hal ini menolak secara tegas dan keras, bahwa bangunan tersebut didirikan oleh hasil jerih payah Tergugat sendiri, sebagaimana ada yang telah dijelaskan diatas bahwa kenapa Penggugat mau mendirikan bangunan sementara Penggugat sendiri tidak menerima akta jual beli dan sertifikatnya ? terlebih lagi jika dikalkulasikan uang pinjaman sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta) dari harga jual Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta) bagaimana Penggugat bisa berdalih telah mendirikan bangunan ruko tersebut ? uang siapa yang dipakai untuk mendirikan bangunan ? Tentunya sudah pasti Penggugat berbohong telah mendalihkan bahwa Penggugat telah mendirikan bangunan tersebut ;
19. Bahwa setelah selesai mendirikan bangunan 2 lantai untuk kegiatan usaha, lalu sesuai dengan kesepakatan diawal antara Tergugat dengan isteri Penggugat, maka Tergugat menyewakan tempat usaha tersebut kepada Penggugat untuk dibuat usaha warnet dengan harga Rp. 90.000.000,-

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

(sembilan puluh juta rupiah) sebagaimana bukti kwitansi yang dibuat oleh Tergugat (Bukt T-7) ;

20. Bahwa menurut hukum seorang isteri dapat/cakap dalam melakukan perbuatan hukum selama tidak ada perjanjian didalam perkawinan, sehingga mengenai pinjam-meminjam (hutang-piutang) antara Tergugat dengan isteri Penggugat telah diselesaikan kewajiban masing-masing pihak. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 31 Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan ;

(1) Hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat ;

(2) Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum ;

21. Bahwa isteri Penggugat dalam hal ini selaku Pemilik uang/debitur telah menegaskan kembali didalam surat pernyataannya yang dibuat bukukan oleh Notaris Yusril A, SH, M.Kn, tanggal 3 Agustus 2008 yang tertulis :

1. Uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta) milik saya yang dipergunakan oleh kakak saya bernama Yusi Ferlinda untuk pembelian tanah di RT/RW 06/05, Kel. Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan seluas 77 M2, sudah dikembalikan secara bertahap dan sudah dilunasi seluruhnya pada tanggal 3 Agustus 2008 ;
2. Pengembalian uang tersebut atas sepengetahuan suami saya Sudasril Anas ;
3. Dengan dikembalikannya uang saya tersebut, maka surat pernyataan Yusi Ferlinda di Jakarta tanggal 2 Januari 2008, yang menyatakan “bahwa uang tersebut adalah uang adik saya yang bernama Eka Yunof Fitri dan suaminya Sudasril Anas” menjadi tidak berlaku lagi, dan tanah tersebut sepenuhnya milik kakak saya Yusi Ferlinda ;

22. Menurut ketentuan Pasal 1963 Jo. Pasal 1965 KUHPerdata, bahwa pembeli yang beritikad baik dan jujur perlu mendapatkan perlindungan hukum, sedangkan yang tidak jujur harus dihukum memberi ganti rugi. Hal ini sesuai dengan keputusan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI), antara lain :

- a. Yurisprudensi MARI No. 932K/Sip/1973 tanggal 12 November 1975, menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961

Hal. 17 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan ;

- b. Yurisprudensi MARI No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 menyatakan bahwa jual-beli sah apabila memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdota atau hukum adat, secara riil dan spontan serta diketahui oleh kepala kampung ;
- c. Yurisprudensi MARI No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum ;

23. Begitu pula Akta Jual Beli No. 19/2007 tanggal 19 Desember 2007 tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya” ;

24. Bahwa suatu perbuatan melanggar hukum barulah terlebih dahulu dibuktikan oleh badan atau lembaga yang berwenang dengan menyatakan bahwa seseorang atau badan hukum telah melakukan tindakan yang melanggar hukum. Sehingga tidak setiap orang dapat semena-mena mengatakan seseorang telah melanggar hukum ;

25. Oleh karena tidak benar bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat telah mengalami kerugianpun adalah hasil rekayasa saja dan tidak beralasan sama sekali ;

26. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam butir 11 dan 12 mengenai kerugian gugatan, dimana seolah-olah Penggugat menderita kerugian secara materil dan immaterial, yang ditaksir kerugian materiil Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta) karena kerugian tidak dapat memanfaatkan tanah a quo ; Rp. 458.916.000,- (empat ratus lima puluh delapan juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), dan Rp. 179.000.000,- (seratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) karena tidak dapat menjalankan usaha warnet, dan Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) karena tidak dapat memperoleh penghasilan warnet 3 bulan ; serta untuk kerugian

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

immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) adalah mengada-ngada saja dan tidak berdasarkan ketentuan yang berlaku. Terlebih jumlah yang dikeluarkan tersebut tidak mempunyai dasar hitungan yang jelas dan hanya perkiraan saja tidak disertai dengan bukti-bukti autentik, sehingga menjadi rancu, tidak pasti, dan tidak jelas sehingga sudah sepatutnya ditolak karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1983 tanggal 25 Mei 1983, yang menegaskan :

“Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti-bukti harus ditolak” ;

27. Bahwa dalil Penggugat didalam Provisi butir 12 yang memohon agar melakukan peletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan Ruko 2 lantai dan Sita Jaminan (Revindicatoir Beslag) atas usaha dan perlengkapan warnet di Jl. Timbul RT/RW. 06/05, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan harus ditolak karena tidak masuk akal serta tidak beralasan hukum sama sekali ;

Lagi pula sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 121 K/Sip/1971 tertanggal 15 April 1972, telah ditegaskan : “Apabila Penggugat tidak mempunyai bukti kuat bahwa ada kekhawatiran Tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka sita jaminan tidak dapat dilakukan” ;

28. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka permohonan provisi serta permohonan sita jaminan dari Penggugat tidak beralasan hukum sama sekali, oleh karenanya haruslah ditolak seluruhnya ;

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara ini berkenaan memutuskan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Menolak permohonan provisi Penggugat ;

Hal. 19 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.

Disclaimer

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



DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan eksepsi Tergugat beralasan hukum ;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak Sita Jaminan yang dimohon Penggugat ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang adil dan baik (Ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 27 April 2011 dan terhadap Replik dari Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat mengajukan Duplik tanggal 12 Mei 2011, yang selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Gugatannya tersebut, Penggugat dipersidangan mengajukan Bukti Surat, sebagai berikut :

1. Bukti transfer Bank Muamalat No. 1355064 tanggal 3 Desember 2007, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ke rekening Bank BRI No. 3251.01.003081536 atas nama Yusi Ferlinda (Tergugat), diberi tanda P-1 ;
2. Bukti transfer Bank Bank Rakyat Indonesia (BRI) tanggal 11 Desember 2007, sebesar Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah) ke rekening Bank BRI No. 094501005432537, atas nama Yusi Ferlinda (Tergugat), diberi tanda P-2 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti transfer ATM Mandiri tanggal 17 Desember 2007, senilai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ke rekening Tergugat, Bank BRI No. 325101003081536, atas nama Yusi Ferlinda (Tergugat), diberi tanda P-3 ;
4. Bukti transfer ATM Mandiri tanggal 30 Januari 2008, senilai Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ke rekening Tergugat Bank BRI No. 094501005432537, atas nama Yusi Ferlinda (Tergugat), diberi tanda P-4 ;
5. Bukti transfer ATM BRI tanggal 23 Maret 2008 senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke rekening Tergugat Bank BRI No. 325101003081536 atas nama Yusi Ferlinda (Tergugat), diberi tanda P-5 ;
6. Bukti transfer ATM BRI tanggal 26 Maret 2008 senilai Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) ke rekening Tergugat Bank BRI No. 325101003081536 atas nama Yusi Ferlinda (Tergugat), diberi tanda P-6 ;
7. Aplikasi transfer Bank Mandiri cabang Bontang, tanggal 08 Mei 2011, sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ke rekening Tergugat di Bank BRI No. 325.01.003081536 atas nama Yusi Ferlinda (Tergugat) diberi tanda P-7 ;
8. Surat Pernyataan Tergugat tanggal 02 Januari 2008, diberi tanda P-8 ;

Bukti tersebut berupa Foto copy yang telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P-8 yang aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah menghadapkan 1 (satu) orang saksi yaitu : **DARMAWAN**, di bawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal Penggugat pada saat masih bersama-sama kerja di Bontang, Kalimantan Timur ;
- Bahwa saat masih di Bontang, Penggugat mengajak saksi untuk membuka usaha bersama, yaitu warnet, dimana Penggugat menyediakan

Hal. 21 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

modalnya, dan saksi keahliannya, karena saksi sebagai programmer komputer ;

- Bahwa warnet sudah dibuka, di ruko milik Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui ruko tersebut milik Penggugat karena Ibu Yusi (Tergugat) sendiri yang bilang pada saksi ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Tergugat mengelola warnet. Pekerjaan Tergugat adalah usaha foto copy ;
- Bahwa saksi pernah diajak istri Penggugat untuk membeli perlengkapan warnet ;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu proses jual beli ruko tersebut, dan tidak pernah melihat surat-surat ruko ;
- Bahwa saat warnet berdiri, saksi pernah ikut bekerja disana, dengan menerima hasil dari keuntungan ;
- Bahwa penghasilan warnet per hari Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil Jawabannya, Tergugat mengajukan bukti surat, sebagai berikut :

1. Kartu Tanda Penduduk atas nama Yusi Ferlinda, diberi tanda T-1 ;
2. Somasi I (Pertama) dari Kantor Hukum Alexander Weenas & Partner, tanggal 13 Juli 2010, diberi tanda T-2 ;
3. Somasi II (Terakhir) dari Kantor Hukum Alexander Wenas & Partner, tanggal 13 Juli 2010, diberi tanda T-3 ;
4. Surat Panggilan Ditreskrimum Polda Metro Jaya, saksi atas nama Yusi Ferlinda No. S.Pgl/652/I/2011/Ditreskrimum Polda Metro Jaya, tanggal 11 Januari 2011, diberi tanda T-4 ;
5. Surat Pernyataan a/n Eka Yunof Fitri tanggal 3 Agustus yang dibukukan oleh Notaris Yusril A, SH, M.Knn, Nomor : 398W/VII/2010, tanggal 15 Juli 2010, diberi tanda T-5 ;
6. Kwitansi Pembayaran Pengembalian uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari Yusi Ferlinda kepada Eka Yunof Fitri yang dibukukan oleh Notaris Yusril A, SH, M.Kn, Nomor : 399W/VII/2010, tanggal 15 Juli 2010, diberi tanda T-6 ;

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

7. Kwintasi bukti sewa atas sebuah ruko di Jl. Timbul Rt. 06/05 No. 15, Cipedak, Jakarta Selatan, selama 2 (dua) tahun sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) atas pemilik Yusi Ferlinda (Tergugat) kepada Eka Yunof Fitri (istri Penggugat), diberi tanda T-7 ;
8. Surat Pernyataan Jaenal (Turut Tergugat I) yang telah mejual kepada Tergugat atas sebidang tanah objek sengketa, diberi tanda T-8 ;
9. Tanda terima Jaminan sertifikat Hak Milik atas nama Yusi Ferlinda (Tergugat) dari Bank BRI, Februari 2008, diberi tanda T-9 ;
10. Bukti serah terima jaminan tanah dan bangunan dari Bank Danamon atas sertifikat Tergugat tanggal 23 Maret 2010, diberi tanda T-10 ;
11. Sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002 atas nama Yusi Ferlinda, diberi tanda T-11 ;
12. Surat Keterangan Ketua RT. 006/RW. 05, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, diberi tanda T-12 ;

Bukti tersebut berupa Foto copy yang telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti T-11 yang aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat telah menghadapkan pula 3 (tiga) orang saksi yaitu : **SAIH**, **ARIE**, dan **NINGSIH HERLINA**, kesemuanya di bawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **SAIH** :

- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat dan Para Tergugat ;
- Bahwa saksi kenal Tergugat selama bangunan ruko ada disitu ;
- Bahwa antara saksi dengan Tergugat, saksi yang lebih dahulu tinggal di lokasi tersebut, sebagai ketua RT ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Raya Timbul No. 15, Rt. 006. Rw. 005, bernama Jaenal ;
- Bahwa saksi pernah bertemu Jaenal. Tetapi tidak pernah bercerita ruko tersebut milik siapa ;

Hal. 23 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi, yang menguasai ruko tersebut adalah Tergugat ;
- Bahwa yang melapor sehubungan dengan pembangunan ruko pada saksi sebagai ketua RT hanya Tergugat ;
- Bahwa saksi pernah mengantar Jenal ke Kalibata, untuk melihat sertifikat. Tapi saksi tidak mengetahui sertifikat tersebut milik siapa ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa biaya untuk renovasi ruko tersebut ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, saksi hanya kenal Tergugat saja ;
- Bahwa saksi melihat Tergugat, sejak Tergugat tinggal di Jl. Raya Timbul atau di Ruko tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pekerjaan Tergugat hanya Ibu Rumah Tangga, dan suami Tergugat mempunyai usaha foto copy yang lumayan besar ;

2. ARIE :

- Bahwa saksi kenal Tergugat pada saat Tergugat akan membangun ruko di Jl. Raya Timbul Rt. 005/006, Jakarta Selatan ;
- Bahwa saksi kenal Tergugat karena saksi sebagai tukang pada saat membangun ruko yang terdapat di Rt. 005/06, Cipadak, Jagakarsa, Jakarta Selatan ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, sebelum menjadi ruko bangunan tersebut berbentuk rumah tinggal ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pemiliknya adalah Ibu Yusi (Tergugat) ;
- Bahwa yang menyuruh saksi untuk membangun ruko, dan yang mengeluarkan biaya untuk renovasi adalah Tergugat saja, karena setiap minggu Tergugat datang untuk melakukan pengecekan dan membeli bahan-bahan bangunan ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, rumah tersebut sebelum dibangun adalah milik Jenal, saksi tidak tahu bagaimana sehingga beralih kepada Tergugat ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama membangun, Tergugat tidak pernah menyebutkan nama Penggugat, dan setelah bangunan selesai, tidak ada pihak lain yang menyatakan bahwa ruko tersebut adalah miliknya ;
- Bahwa saksi kenal Tergugat sejak awal tahun 2008, karena saat itu Tergugat hendak membangun ruko ;
- Bahwa ruko tersebut, saat ini menjadi usaha Foto copy Tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahuinya karena rumah saksi dekat dari lokasi tersebut ;

3. NINGSIH HERLINA :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa selain usaha foto copy, Tergugat juga berdagang pakaian jadi. Saksi mengetahui karena saksi pernah membeli pakaian dari Tergugat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, usaha dagang pakaian, Tergugat bersama-sama dengan Ibu Eka, yaitu istri dari Penggugat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, yang mengelola ruko adalah Tergugat, dan ibu Eka tidak pernah mengelola ruko maupun tinggal di ruko tersebut ;
- Bahwa saksi dengan Tergugat adalah teman dekat sejak lama ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui usaha antara Tergugat dengan ibu Eka, yang saksi tahu, Tergugat punya toko pakaian di Tanah Abang, dan Tergugat juga melayani orang yang membeli pakaian di rumah ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, suami Tergugat adalah pengusaha sukses, karena saksi tinggal tidak jauh dari rumah Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan tanggal 03 November 2011 dan Tergugat tanggal 27 Oktober 2011 ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat, sudah tidak ada mengajukan apa-apa lagi dan mohon Putusan ;

Hal. 25 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan dianggap tercantum serta turut dipertimbangkan dalam Putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

• **EKSEPTIE ABSOLUTE COMPETENCY**

1. Bahwa objek atau materi dari gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah wewenang absolute dari Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena sesuai dengan petitum dari Penggugat dalam butir 6 yang menyatakan sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002 tercatat atas nama Tergugat, tidak mempunyai kekuatan hukum dan butir 13 memerintahkan kepada Turut Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan) untuk menerbitkan sertifikat Hak Milik tersebut atas nama Penggugat, dengan biaya ditanggung Tergugat ;

Sehingga jelas dan tak terbantahkan bahwa apa yang diminta oleh Penggugat merupakan domain/kompetensi absolute dari Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena bentuk dari Keputusan dari Pejabat Tata Usaha Negara. Yang seharusnya sengketa ini (sesuai dengan petitum Penggugat tersebut diatas) dibawa keranah/jalur Peradilan Tata Usaha Negara ;

Sebagaimana yang dimaksud sebagai keputusan Tata Usaha Negara didalam Pasal 1 butir 9 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah Undang-undang Nomor 9 tentang Perubahan Atas Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah kembali dengan Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu, Gugatan Penggugat sudah selayaknya ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

- GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT A(EROR IN PERSONA) ;

1. Bahwa gugatan Penggugat salah alamat, karena dalam Gugatan Penggugat tertulis alamat Tergugat Jl. Raya Timbul Rt./Rw. 05/05 Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, bahwa alamat tersebut tidaklah sesuai dengan alamat yang menjadi domisili Tergugat, yang seharusnya ditulis Rt/Rw 06/05, sehingga Surat Gugatan Penggugat tidak sampai ke alamat Tergugat, yang hal ini dapat secara jelas dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk atas nama Yusi Ferlinda alias Tergugat. (Bukti T-1) ;
2. Bahwa tidak mungkin ada kesalahan (kelalaian) dalam menulis alamat oleh Penggugat oleh karena Penggugat sudah 2 (dua) kali mengirim somasi kepada klien kami sehingga ada dugaan bahwa Penggugat dengan sengaja menulis alamat yang salah dengan maksud agar Gugatan Penggugat dimenangkan dengan cara-cara yang tidak fair. (Bukti T-2 dan T-3) ;
3. Bahwa Tergugat baru mengetahui adanya gugatan Penggugat dan informasi Turut Tergugat II, yang menyampaikan perihal adanya Gugatan Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, hal ini sangat merugikan Tergugat, apa jadinya jikalau Tergugat tidak disampaikan informasi oleh Turut Tergugat II, dan persidangan dilanjutkan tanpa adanya kehadiran Tergugat untuk diberikan kesempatan membela diri yang sudah sepantasnya bagi orang yang mencari keadilan ;

- GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) ;

1. Gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak sempurna, karena terjadi pertentangan antara posita dan petitumnya ;
Bahwa didalam surat gugatannya baik yang menyangkut posita maupun petitumnya sangat tidak jelas dan kabur. Dalam positanya Penggugat sama sekali tidak menjelaskan atau mengungkapkan perbuatan hukum apa yang

Hal. 27 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.



telah dilakukan oleh Tergugat sehingga timbulnya perbuatan melawan hukum, apakah penyebab perbuatan melawan hukum yang dimaksud ?, apakah terjadi karena unsur paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling), ataukah karena penipuan (begrog) ? ;

2. Bahwa oleh karena Penggugat dalam posisinya tidak menjelaskan atau mengungkapkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat, sehingga rangkaian perbuatan hukum/peristiwa hukum yang didalilkan oleh Penggugat menjadi tidak jelas/kabur dan tidak sempurna ;

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia :

No. 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, menyatakan : “karena tidak sesuai dalil-dalil gugatan, maka gugatan tidak dapat diterima” ;

No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, menyatakan : “karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, maka gugatan tidak dapat diterima” ;

- GUGATAN PENGGUGAT DIDUGA MENGANDUNG UNSUR KEBOHONGAN DAN ITIKAD BURUK ;

1. Bahwa Penggugat mendalilkan seolah-olah hanya menyangkut kepada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat saja, padahal sebenarnya hal tersebut ada mata rantai kronologis yang terputus (mislink) yaitu keberadaan Isteri Penggugat yang bernama Eka Yunof Fitri, yang mana permasalahan pinjam meminjam (utang-piutang) tersebut telah diselesaikan secara baik dan tuntas antara isteri Penggugat dengan Tergugat (Bukti vide T-5 dan T-6) ;
2. Bahwa mata rantai kronologis yang terputus (mislink) dengan sengaja disembunyikan dalam gugatan Penggugat, oleh karena Penggugat mengetahui bahwa sebenarnya permasalahan tersebut telah tuntas dan selesai hak dan kewajiban masing-masing pihak ;
3. Bahwa dengan telah diselesainya hak dan kewajiban mengenai permasalahan tersebut diatas, maka dengan sengaja Penggugat mencari celah hukum demi memenuhi hasrat pribadi Penggugat untuk memiliki keuntungan dengan cara-cara yang tidak baik (fair) ;



4. Bahwa Penggugat dalam hal ini juga memaksakan kehendaknya dengan mengancam akan memperkarakan ke ranah pidana dengan melaporkan ke Kepolisian bila keinginan Penggugat tidak dipenuhi sebagaimana bukti T-4 ;
5. Bahwa pada proses awal pengajuan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, patut diduga Penggugat melalui kuasa hukumnya dengan sengaja membuat kesalahan dalam pencantuman alamat RT, dari RT 06 dirubah menjadi RT 05 sehingga surat panggilan sidang (relaas) tidak sampai kepada klien kami untuk mendapatkan putusan verstek demi mencari kemenangan gugatan Penggugat dengan cara yang tidak adil (fair) ;
6. Bahwa tidak mungkin terjadi kesalahan pengetikan alamat karena Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah melakukan korespondensi ke alamat Tergugat dengan cara 2 (dua) kali mengirim somasi ke alamat Tergugat. (bukti vide T-2 dan T-3) ;
7. Bahwa Tergugat baru mengetahui adanya Gugatan di Pengadilan Jakarta Selatan dengan nomor perkara 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel setelah diberitahukan/diinformasikan oleh Turut Tergugat II, sehingga timbul dugaan kepada pihak Penggugat Cq Kuasa Hukumnya untuk memenangkan Gugatan dengan cara-cara yang tidak fair ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat tersebut, Majelis memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

- Untuk Eksepsi Absolute Competency ini Majelis telah mempertimbangkan dalam Putusan Selanya dengan amar menolak eksepsi Tergugat ini dan memerintahkan supaya melanjutkan pemeriksaan perkara ini serta menanggung biaya perkara hingga putusan akhir, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat ini harus dinyatakan tidak beralasan Hukum dan haruslah ditolak ;
- Untuk Eksepsi Gugatan Penggugat salah alamat (Error in Persona), Majelis berpendapat bahwa eksepsi tersebut tidak dapat diterima oleh karena dengan dipanggilnya Tergugat melalui relaas panggilan ternyata

Hal. 29 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat hadir dipersidangan walaupun diwakili oleh kuasanya, sehingga dengan demikian eksepsi ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak ;

- Untuk Eksepsi Gugatan Penggugat kabur (Obscur Libel) dan eksepsi gugatan Penggugat diduga mengandung unsur kebohongan dan itikad buruk, Majelis berpendapat bahwa materi eksepsi tergugat tersebut sudah memasuki materi pokok perkara dan hal tersebut masih memerlukan pembuktian dipersidangan maka oleh karenanya eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa pada pertengahan tahun 2007, Tergugat membujuk Penggugat agar membeli sebidang tanah milik Turut Tergugat I yang terletak di Jalan Raya Timbul No. 15, Rt./Rw. 06/05, Kel. Cipedak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, dengan alasan lokasi tanah tersebut sangat baik untuk dijadikan tempat usaha dikemudian hari ;
- Bahwa semula Penggugat tidak berniat, karena saat itu Penggugat bekerja di Bontang dan jarang ke Jakarta, akan tetapi karena Tergugat menyatakan akan membantu proses pembeliannya sampai tanah tersebut menjadi milik Penggugat, maka kemudian Penggugat bersedia membeli tanah tersebut ;
- Bahwa untuk realisasi pembelian tanah tersebut, kemudian Penggugat sekitar bulan November hingga Desember 2007, ada menyerahkan uang kepada Tergugat untuk pembelian tanah tersebut diatas, atas nama Penggugat dengan perincian :
- Pada tanggal 19 November 2007 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) melalui rekening Tergugat yang berada di Bank BRI ;

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

- Pada tanggal 03 Desember 2007 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) melalui rekening Tergugat yang berada di Bank BRI ;
- Pada tanggal 11 Desember 2007 sebesar Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah) melalui rekening Tergugat yang berada di Bank BRI ;
- Pada tanggal 17 Desember 2007 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui rekening Tergugat yang berada di Bank BRI ;

Sehingga jumlah total uang Penggugat yang diserahkan kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 221.000.000,- (dua ratus dua puluh satu juta rupiah) ;

- Bahwa pada tanggal 19 Desember 2007 ditandatangani Akta Jual Beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I atas sebidang tanah seluas 77 M2 (tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jln. Raya Timbul No. 15 Rt. 06 Rw. 05, Kel. Cipedak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002 atas nama Turut Tergugat I (JENAL bin HAJI MIAN) dihadapan Ny. H. Chusnul Chotimah Junaidi, SH, PPAT di Jakarta Selatan, sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No. 19/2007 tanggal 19 Desember 2007 ;
- Bahwa setelah menandatangani Akta Jual Beli tanah tersebut, kemudian Tergugat membuat surat pernyataan bahwa uang untuk pembelian tanah tersebut adalah uang adik Tergugat bernama EKA YUNOF FITRI dan suaminya SUDASRIL ANAS (Penggugat) sehingga tanah tersebut adalah milik dari EKA YUNOF FITRI dan SUDASRIL ANAS ;
- Bahwa kemudian Penggugat meminta Akta Jual Beli dan Sertifikat tanah tersebut, ternyata Tergugat tidak pernah diberikan dan bahkan Sertifikat Hak atas tanah tersebut telah di balik nama menjadi milik dari Tergugat yang dilakukan di Turut Tergugat III ;
- Bahwa walaupun Akta Jual Beli dan Sertifikat tanah tersebut belum diserahkan, namun karena Penggugat merasa tanah tersebut miliknya, maka kemudian Penggugat mendirikan bangunan ruko 2 (dua) lantai dan kemudian dijadikan usaha warnet milik Penggugat dengan nama Rezanet ;

Hal. 31 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.

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 atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat membantahnya dengan mengemukakan dalil-dalilnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat tidak pernah membujuk Penggugat untuk membeli tanah aquo, itu merupakan rekayasa dan bohong karena Tergugat sama sekali tidak pernah membicarakan hal tersebut kepada Penggugat akan tetapi Tergugat hanya membicarakan kepada Penggugat akan tetapi Tergugat hanya membicarakan kepada isteri Penggugat untuk meminjam sejumlah uang ;
- Bahwa karena Tergugat mengetahui ada sebidang tanah/rumah dengan luas 77 M2 terletak di Jln. Timbul Raya Rt. 06 Rw. 05, Kel. Cipedak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan milik Jenal Bin Haji Mian, yang dijual dengan harga Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan Tergugat ingin membuka usaha warnet, maka Tergugat kemudian menghubungi isteri Penggugat untuk meminjam uang ;
- Bahwa kemudian isteri Penggugat meminta kepada Penggugat untuk mengirim uang ke rekening Tergugat dan sudah dikirim sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa kemudian pada tanggal 19 Desember 2007 Tergugat melakukan transaksi jual beli tanah/rumah dimaksud dengan Turut Tergugat I, dihadapan Turut Tergugat II ;
- Bahwa, sebagai itikad baik dan untuk meyakinkan secara hukum kepada isteri Penggugat bahwa uang yang dipinjam oleh Tergugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut akan dikembalikan oleh Tergugat, maka Tergugat membuat surat pernyataan tanggal 2 Januari 2007 dihadapan Turut Tergugat, yang isinya menerangkan bahwa uang untuk pembelian tanah tersebut adalah milik adik saya yang bernama Eka Yunof Fitri dan suaminya Sudasril Anas ;
- Bahwa perihal Peminjaman uang sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang diberikan oleh isteri Penggugat kepada Tergugat tersebut, telah dibayar lunas oleh Tergugat, hal mana dapat diketahui dengan adanya pernyataan isteri Penggugat yang dibukukan oleh Notaris Yusril A, SH, MKn, dengan Nomor 398W/VII/2010 ;

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat dipersidangan mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-8 dan 1 (satu) orang saksi, sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya dipersidangan mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-12, dan 3 (tiga) orang saksi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa yang menjadi perselisihan/perdebatan antara kedua belah pihak dalam perkara ini yaitu Penggugat mendalilkan telah mengirimkan uang totalnya sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat untuk pembelian tanah/rumah milik Jaenal Bin Haji Mian (Turut Tergugat I) di Jl. Timbul Rt. 06/Rw. 05, Kel. Cipadak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, sedangkan Tergugat mendalilkan bahwa Tergugat yang membeli tanah/rumah milik Jaenal Bin Haji Mian tersebut dengan menggunakan uang pinjaman dari Penggugat, dan uang pinjaman tersebut telah Tergugat bayar lunas kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari adanya perselisihan/perdebatan antara Penggugat dan Tergugat tersebut, maka yang perlu dipertimbangkan dan dibuktikan dalam perkara ini yaitu, siapakah sebenarnya yang secara nyata membeli tanah dan rumah milik Jaenal Bin Haji Mian (Turut Tergugat I) tersebut ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 sampai dengan P-7 yang berupa transfer uang dari Penggugat ke rekening Tergugat yang totalnya berjumlah Rp. 270.500.000,- (dua ratus tujuh puluh juta lima ratus ribu rupiah) telah terbukti fakta bahwa Penggugat telah mengirimkan uang kepada Tergugat yang totalnya berjumlah Rp. 270.500.000,- (dua ratus tujuh puluh juta lima ratus ribu rupiah), akan tetapi jika hanya melihat bukti P-1 sampai dengan P-7 tersebut belum dapat diketahui untuk apa Penggugat mengirimkan uang kepada Tergugat sejumlah Rp. 270.500.000,- (dua ratus tujuh puluh juta lima ratus ribu rupiah) ;

Hal. 33 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.



Menimbang, bahwa jika bukti P-1 sampai dengan P-7 tersebut dihubungkan dengan Bukti P-8 yang berupa surat pernyataan Tergugat yang telah mengakui bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat dan isterinya, dan uang yang dipakai untuk membeli obyek sengketa tersebut adalah uangnya Penggugat dan isterinya (Eka Yunof Fitri), maka walaupun bukti surat P-8 tersebut hanya berupa foto copy Surat Pernyataan dari Tergugat, akan tetapi karena Tergugat tidak membantah adanya bukti surat P-8 tersebut, maka dengan demikian dapat diperoleh fakta bahwa uang sebesar Rp. 270.500.000,- (dua ratus tujuh puluh juta lima ratus ribu rupiah) yang dikirimkan oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut ternyata adalah untuk pembelian tanah dan rumah milik Jaenal Bin Haji Mian di Jln. Timbul Rt. 006/Rw. 05, Kel. Cipadak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa sedangkan bantahan Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa tanah dan rumah milik Jaenal Bin Haji Mian (Turut Tergugat I) obyek sengketa tersebut yang membeli adalah Tergugat dengan uang pinjaman dari Penggugat dan uang pinjaman tersebut telah Tergugat kembalikan kepada Penggugat secara bertahap dan sudah lunas, akan tetapi karena dalil Tergugat tersebut dibantah oleh Penggugat dalam Repliknya, maka Tergugat berkewajiban untuk membuktikannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-6 yang berupa kwitansi pembayaran pengembalian uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari Tergugat kepada isteri Penggugat yang dibukukan oleh Notaris Yusril A, SH, M.Kn, Nomor 399WA/VII/2010 tanggal 15 Juli 2011, dan bukti T-5 yang berupa surat pernyataan dari Eka Yunof Fitri (Isteri Penggugat) yang menyatakan Tergugat telah melunasi uang pinjaman Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat, menurut Tergugat berdasarkan bukti T-6 dan T-5 tersebut, uang hasil pinjaman kepada Penggugat telah dibayar lunas, akan tetapi oleh karena bukti T-6 dan T-5 tersebut telah disangkal oleh Penggugat, oleh karena dinilai bukti T-6 dan T-5 tersebut telah direayasa oleh Tergugat, dan oleh karena dipersidangan Tergugat tidak dapat menunjukkan adanya bukti lain yang mendukung bukti T-6 dan T-5 tentang adanya pinjam meminjam uang antara Tergugat dengan Penggugat dan disamping itu karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat T-6 dan T-5 tersebut dibuat secara sepihak, maka Majelis berpendapat bahwa bukti T-6 dan T-5 tersebut tidaklah dapat dipakai sebagai dasar pembuktian kalau Tergugat telah meminjam uang kepada Penggugat dan uang hasil pinjaman kepada Penggugat tersebut oleh Tergugat telah digunakan untuk membeli obyek tanah sengketa ;

Sehingga dengan demikian, Majelis berpendapat bahwa oleh karena Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa obyek sengketa telah dibeli oleh Tergugat dengan menggunakan uang hasil pinjaman kepada Penggugat, maka berdasarkan bukti P-1 sampai dengan P-7 dan P-8 tersebut Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa obyek tanah sengketa tersebut sebenarnya yang membeli adalah Penggugat dengan melalui perantaraan Tergugat ;

Sehingga dengan demikian, petitum angka 3 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan bahwa obyek tanah sengketa tersebut yang membeli adalah Penggugat dengan melalui perantaraan Tergugat, maka bukti T-8 yang berupa surat pernyataan Jaenal Bin Haji Mian (Turut Tergugat I) yang telah menjual obyek tanah sengketa kepada Tergugat dan bukti T-11 yang berupa Sertifikat HM No. 1385/Cipedak atas nama Yusi Ferlinda (Tergugat), maka terhadap kedua bukti surat T-8 dan T-11 tersebut harus dipandang sebagai bukti yang disangsikan kebenarannya, maka walaupun obyek tanah sengketa tersebut sudah ada/terbit Sertifikat HM No. 1385/Cipedak atas nama Yusi Ferlinda (Tergugat), maka berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Sertifikat tersebut (bukti T-11) haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah, sehingga petitum angka 5, 6, serta 10 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena terbukti fakta yang tidak terbantahkan, bahwa obyek sengketa tersebut pada saat dibeli masih berupa tanah dan rumah biasa, sedangkan sesuai dalil gugatan dan jawaban (Penggugat dan Tergugat) bahwa sekarang rumah tersebut telah direnovasi menjadi ruko 2 (dua) lantai dan ada usaha warnet dan foto copy, akan tetapi karena baik Penggugat maupun Tergugat sama-sama berdalih bahwa yang

Hal. 35 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.

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

merenovasi rumah obyek sengketa hingga menjadi ruko 2 (dua) lantai tersebut adalah pihaknya, maka yang perlu dibuktikan selanjutnya adalah siapakah sebenarnya yang telah merehab/merenovasi rumah obyek sengketa tersebut hingga menjadi ruko 2 (dua) lantai dan ada usaha warnet dan foto copy ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 sampai dengan P-7 berupa pengiriman/transfer uang dari Penggugat kepada Tergugat hingga totalnya berjumlah Rp. 270.500.000,- (dua ratus tujuh puluh juta lima ratus ribu rupiah) dan dimuka telah dipertimbangkan bahwa senyatanya harga obyek sengketa tersebut adalah Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan telah terbukti dipertimbangkan bahwa yang membeli obyek sengketa tersebut adalah Penggugat melalui perantaraan Tergugat, sehingga dari uang Penggugat yang diterima oleh Tergugat tersebut, masih ada kelebihan (ada sisa) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan berdasarkan keterangan saksi Darmawan (saksi Penggugat) yang disuruh oleh Penggugat untuk mengelola warnet Penggugat di ruko tersebut, yang dipersidangan menerangkan bahwa yang merenovasi rumah obyek sengketa menjadi ruko 2 (dua) lantai tersebut adalah Penggugat, maka hal tersebut merupakan bukti bahwa yang merenovasi rumah obyek sengketa tersebut adalah Penggugat. Sehingga terhadap dalil Tergugat yang menyatakan bahwa Rumah obyek sengketa yang merenovasi hingga menjadi 2 (dua) lantai tersebut adalah Tergugat haruslah dikesampingkan karena walaupun Penggugat tidak berdomisili di Jakarta, akan tetapi karena Penggugat masih memiliki sisa uang sebesar ± Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), yang masih berada pada Tergugat, maka untuk merehab bangunan rumah yang luasnya hanya ± 77 (tujuh puluh tujuh) M2 sesuai luas tanahnya, maka Majelis berpendapat walaupun dalil Tergugat tersebut didukung oleh saksi Tergugat yang bernama ARI, Tukang yang merehab rumah obyek sengketa, akan tetapi karena uang Penggugat sisa dari pembelian tanah sengketa masih ada pada pihak Tergugat, maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil Gugatannya, khususnya tentang merehab rumah sengketa menjadi ruko 2 (dua) lantai tersebut, adalah Penggugat dan disamping itu sesuai keterangan saksi Darmawan, bahwa setelah Ruko selesai di rehab, Ruko tersebut khususnya di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lantai 1 (satu) digunakan untuk usaha warnet milik Penggugat dan saksi yang mengelolanya, sehingga petitum angka 4 beralasan hukum dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas bahwa obyek sengketa adalah hak miliknya Penggugat, maka petitum angka 7 dan 8 beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 9 gugatan Penggugat, oleh karena dipersidangan tidak didukung dengan bukti tentang perincian adanya kerugian materiil maupun immateriil tersebut, maka petitum angka 9 ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk petitum angka 12 dan 13, karena hal tersebut merupakan proses administrasi tentang perubahan hak yang merupakan kepentingan pribadi, maka Pengadilan tidak ada kewenangan untuk itu, maka terhadap petitum angka 12 dan 13 haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak adanya hal-hal yang memenuhi syarat untuk dikabulkannya tuntutan tentang Tergugat harus membayar uang paksa (dwangsom), maka Petitum angka 11 ini juga haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini Majelis tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap harta benda milik Tergugat, maka terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat, haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka kepada Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini, sehingga petitum angka 15 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, sedangkan dalam perkara ini ada pihak lain yang ditarik sebagai Turut Tergugat, maka oleh karena itu kepada para Turut Tergugat harus tunduk dan patuh terhadap putusan ini, maka terhadap petitum angka 14 patut untuk dikabulkan ;

Hal. 37 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, akan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

- DALAM EKSEPSI :
 - Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
- DALAM POKOK PERKARA :
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
 2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik atas tanah dan ruko 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jl. Raya Timbul No. 15, Rt/Rw. 06/05, Kel. Cipedak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002 tercatat atas nama Tergugat ;
 3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik atas usaha dan perlengkapan warnet yang berada didalam bangunan yang berdiri diatas tanah yang terletak di Jl. Raya Timbul No. 15, Rt/Rw. 06/05, Kel. Cipedak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002 tercatat atas nama Tergugat ;
 4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 19/2007, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II (Ny. H. Chusnul Chotimah Junaidi, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan) batal demi hukum ;
 5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002 tercatat atas nama Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum ;
 6. Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan ruko 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jl. Raya Timbul No. 15, Rt/Rw. 06/05, Kel. Cipedak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002 tercatat atas nama Tergugat dari seluruh barang-barang miliknya dan orang-orang suruhannya, yang menempati tanah dan bangunan tersebut, bila perlu dengan bantuan aparat pemerintah/kepolisian, kecuali perlengkapan/peralatan warnet ;

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)



7. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan ruko 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jl. Raya Timbul No. 15, Rt/Rw. 06/05, Kel. Cipedak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002 tercatat atas nama Tergugat beserta perlengkapan/peralatan warnet secara lengkap kepada Penggugat, tanpa beban hukum apapun, bila perlu dengan bantuan aparat pemerintah/kepolisian ;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut dengan Penggugat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap atau apabila Turut Tergugat I tidak bersedia atau tidak dapat menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut, maka putusan dalam perkara ini menjadi dasar pengalihan hak dari Turut Tergugat I kepada Penggugat ;
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, untuk patuh pada putusan perkara ini ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 516.000,- (lima ratus enam belas ribu rupiah) ;
11. Menolak Gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : **SENIN**, tanggal **05 DESEMBER 2011**, oleh : **DIDIK SETYO HANDONO, SH, MH**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **SYAIFONI, SH. M.Hum**, dan **H. AKSIR, SH, MH**, masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota, Putusan mana pada hari : **KAMIS**, tanggal **22 DESEMBER 2011**, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh masing-masing hakim anggota, dan dengan dibantu oleh : **LUWINA CHRISTINA P, SH, MH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat, tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Hal. 39 dari 40. Perk. No. 523/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel.



SYAIFONI, SH, MHum

DIDIK SETYO HANDONO, SH, MH

H. AKSIR, SH, MH

PANITERA PENGANTI,

LUWINA CHRISTINA P, SH, MH

Biaya-biaya :

• Pencatatan	Rp. 30.000,-
• ATK	Rp. 75.000,-
• Panggilan	Rp. 400.000,-
• Materai	Rp. 6.000,-
• <u>Redaksi</u>	<u>Rp. 5.000,-</u>
Jumlah	Rp. 516.000,-