



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

NOMOR 467/PDT.G/2019/PN. JKT.UTR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

GUNAWAN BAYAM, Beralamat di Muara Karang Blok. L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Plui, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dalam hal ini memberi kuasa kepada Dedi Heryadi,SH., Budi Rahmat Iskandar,SH., Averiel Riza Badan, SH., Agustino Pandapotan, SH.,MH., Fitri Handayani, SH., Furqanto, SH., dan Ekky R. Aanugrah, SH.,M.Si Para Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Terad's & Associate, berkantor di Jalan Melawai 8 No.10 D, Jakarta Selatan berdasar surat kuasa khusus selanjutnya di sebut sebagai Penggugat;

I a w a n :

1.WONG TEDDY WIHARJO, Beralamat di Mutiara Meditaria Residence No. F8F, Jlan Luit Samudra Raya No.1 A Pantai Muatiara, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara selanjutnya di sebut sebagai Tergugat;

2.DANIEL WIHARJO, Berlamat di Jalan Pluit Putra VII/1A Rt.002, Rw.006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada 1. Adi Setiawan, SH.MH., 2.Rr. Ani Pursiani,SH.,MH., 3. Elly Pupita Sari,SH.,CTL., 4.Fernando P. Pakpahan,SH., 5.Hamdan Masali,SH., 6.Mirza Pratama,SH Advokat & Konsultan Hukum pada " Victor Law Firm", yang beralamat di Jalan Kodoya Agave Raya, Perkantoran Tomang Tol Raya Blok. A-II No.14, Jakarta Barat Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah membaca surat-surat yang berkaitan dengan perkara in;

Telah melakukan upaya Mediasi;

Telah mendengar pembacaan surat gugatan Penggugat;

Telah mendengarkan kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 24 Putusan Nomor 467/Pdt.G/2019/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)

Halaman 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kepersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARANYA;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 30 Juli 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Nomor 467/Pdt.G/2019/PN. Jkt. Utr.;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang ditetapkan, para pihak hadir masing-masing diwakili oleh Kuasanya;

Menimbang, bahwa telah dilakukan upaya perdamaian melalui Mediasi dengan Mediator Soetedjo Bomantoro, SH., MH., Mediator Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang ditunjuk oleh Majelis dengan Penetapan Nomor 467/Pdt.G/2019/PN. Jkt.Utr, tanggal 4 September 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Maret 2018, dilaporkan bahwa Mediasi tidak berhasil, maka dilanjutkan dengan pemeriksaan gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan surat gugatan Penggugat yang selengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa **Tergugat** memperoleh tanah dan bangunan (yang selanjutnya akan disebut "**Rumah**") yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara melalui perbuatan hukum yang sah (jual beli) dari pemilik tanah dan bangunan yang bernama **Lie Tjin Tjhan** sekitar tahun 1994. Dan saat itu dokumen-dokumen jual beli serta peralihannya masih dalam proses di Notaris;
2. Bahwa atas tanah dan bangunan tersebut kemudian **Tergugat** memberikan janji kepada **Penggugat** sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 3 Oktober 1994 yang ditandatangani oleh **Tergugat** yang pada pokoknya Tergugat menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat (**Bukti P-1**);
Selain itu **Tergugat** juga menyerahkan 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 (**Bukti P-2**);
3. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan tersebut dan Tergugat berjanji akan memberikan surat-surat kepemilikan tanah dan bangunan maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mengurus surat-surat kepindahan beserta keluarga dari Medan ke Jakarta sebagai berikut :

- a. Surat Keterangan Pindah No.223/SKP/crs/III/1995, tertanggal 8 Maret 1995, atas nama Gunawan Huan, yang diterbitkan oleh Kantor Kecamatan Medan Kota **(Bukti P-3)**;
- b. Surat Izin untuk Menetap No. 1315/JU/1.755.16/95, tertanggal 18 Desember 1995, atas nama Gunawan Huan, yang diterbitkan oleh Kantor Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta **(Bukti P-4)**;
- c. Surat Keterangan Penelitian Registrasi Kependudukan No. 20266/JU/1.755.12, tertanggal 27 Desember 1995, atas nama Gunawan Huan, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Kependudukan DKI Jakarta **(Bukti P-5)**;
- d. Surat Keterangan Tanda Lapor Diri No.442/1.755.07, tertanggal 5 Agustus 1996 atas nama Gunawan Huan, diterbitkan oleh Kantor Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara **(Bukti P-6)**;
- e. Surat Izin untuk Menetap No. 1316/JU/1.755.16/95, tertanggal 18 Desember 1995, atas nama Tio Mi Ay, yang diterbitkan oleh Kantor Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta **(Bukti P-7)**;
- f. Surat Keterangan Penelitian Registrasi Kependudukan No. 20267/JU/1.755.12, tertanggal 27 Desember 1995, atas nama Tio Mi Ay, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Kependudukan DKI Jakarta **(bukti P-8)**;
- g. Surat Keterangan Tanda Lapor Diri No.443/1.755.07, tertanggal 5 Agustus 1996 atas nama Tio Mi Ay, diterbitkan oleh Kantor Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara **(Bukti P-9)**;
- h. Surat Izin untuk Menetap No. 1317/JU/1.755.16/95, tertanggal 18 Desember 1995, atas nama Ardes Gunawan Huan, yang diterbitkan oleh Kantor Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta **(Bukti P-10)**;
- i. Surat Keterangan Penelitian Registrasi Kependudukan No. 20268/JU/1.755.12, tertanggal 27 Desember 1995, atas nama Ardes Gunawan Huan yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Kependudukan DKI Jakarta **(Bukti P-11)**;
- j. Surat Keterangan Tanda Lapor Diri No.444/1.755.07, tertanggal 5 Agustus 1996 atas nama Ardes Gunawan Huan, diterbitkan oleh Kantor Kelurahan, Pluit, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara **(Bukti P-12)**;

Halaman 3 dari 24 Putusan Nomor 467/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr



4. Bahwa setelah **Penggugat** mengurus semua dokumen-dokumen pindah maka diterbitkanlah Kartu Keluarga No. 604.658, tertanggal 5 Agustus 1996 oleh Kantor Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, selanjutnya Kartu Keluarga tersebut ada beberapa kali perubahan dan yang terakhir adalah Kartu Keluarga No. 3172012202110093 tanggal 22 Februari 2011 diterbitkan oleh Kantor Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.
5. Bahwa oleh karena atas saran dan janji-janji **Tergugat** akan diberikan rumah maka sambil menunggu surat-surat kepemilikan tanah dan bangunan yang akan diberikan oleh **Tergugat** kepada **Penggugat** selesai maka **Penggugat** beserta keluarga mengurus surat-surat pindah dari Medan ke Jakarta;
6. Bahwa **Penggugat** mulai menempati rumah tersebut pada bulan Oktober 1994 dan secara terus menerus menguasai termasuk menempati “rumah” yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
7. Bahwa oleh karena **Penggugat** telah menempati rumah tersebut maka **Penggugat** juga telah memenuhi kewajibannya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 2011, yang totalnya sebesar Rp.13.737.296,- (Tiga belas juta tujuh ratus tiga puluh tujuh dua puluh sembilan dua ratus sembilan puluh enam Rupiah) **(Bukti P-13)**;
8. Bahwa selanjutnya pada tahun 1999, **Penggugat** telah melakukan Renovasi terhadap rumah tersebut dengan menggunakan jasa perusahaan kontraktor yaitu Kreasi Group Geberal Contractor and General Supplier karena kondisi yang mulai rusak dengan total biaya yang dikeluarkan **Penggugat** sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta Rupiah) **(Bukti P-14)**;
Dan selain itu juga selama 13 tahun terhitung sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 2007, **Penggugat** bersama keluarga (istri dan anak) menempati tanah dan bangunan tersebut, **Penggugat** tidak pernah mendapat gangguan maupun keberatan dari pihak manapun;
9. Bahwa kenyamanan **Penggugat** mulai terganggu dengan adanya Surat Somasi pada bulan Mei 2007 dari Kuasa Hukum **Turut Tergugat** yang merupakan anak **Tergugat**. Isi Somasi tersebut menyatakan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat adalah pemilik tanah dan bangunan yang beralamat di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, berdasarkan Akta jual Beli No.169/2002 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Elza Gazali, S.H., tertanggal 14 Oktober 2002 dan Sertifikat Hak Milik No.6184/Pluit; (**Bukti P-15**);

10. Bahwa terhadap pengakuan **Turut Tergugat** tersebut, **Turut Tergugat** yang merupakan anak dari **Tergugat** tersebut, melakukan upaya hukum mengajukan gugatan terhadap **Penggugat** ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dengan pihak-pihak sebagai berikut **Gunawan Bayam** selaku **Tergugat** dan **Daniel Wiharjo** selaku **Penggugat**, terhadap gugatan tersebut telah diputus dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Utr tertanggal 18 Juli 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 559/Pdt/2014/PT.DKI tertanggal 8 Desember 2014 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1172 K/Pdt/2015 tertanggal 4 Agustus 2015 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 340 PK/Pdt/2018 tertanggal 14 Mei 2018 (**Bukti P-16**).

Dan berdasarkan salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Utr tertanggal 18 Juli 2012 tersebut di atas, **Turut Tergugat** dalam gugatan tersebut mendalilkan sebagai berikut:

Pada alinea 1 (satu) angka 1 halaman 2 bagian tentang duduk perkara :

" Bahwa pada tahun 1994 orang tua Penggugat yang bernama Wong Teddy Wiharjo membeli tanah beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya termasuk tetapi tidak terbatas pada rumah, dengan luas tanah/bangunan : 200 m²/248 m² terletak di jalan Pluit karang Permai No.5 Blok L/B Kav.9 Penjaringan Jakarta Utara ("Tanah dan Rumah") dari Lie Tjin Tjhan, namun pada saat itu tidak langsung dibuat akta jual-beli karena memang sejak semula orang tua Penggugat bermaksud membeli tanah dan rumah tersebut untuk diberikan kepada Penggugat, tetapi sertifikat tanah pada saat itu sudah diserahkan oleh Lie Tjin Tjhan kepada orang tua Penggugat "

11. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 10 di atas maka dalil Turut Tergugat adalah sebagai Pengakuan dan Pengakuan merupakan salah satu alat bukti yang diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 164



HIR yang meletakkan Pengakuan pada urutan keempat mengenai alat bukti. Dan pengakuan tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1923 KUH Perdata dan Pasal 174 HIR : (i) pernyataan atau keterangan yang disampaikan salah satu pihak kepada pihak lain dalam pemeriksaan suatu perkara; (ii) pernyataan atau keterangan tersebut diucapkan di muka hakim atau dalam persidangan; atau (iii) keterangan itu bersifat pengakuan (*confession*) bahwa apa yang dilakukan pihak lawan benar untuk sebagian atau seluruhnya.

12. Bahwa oleh karena itu dalil tersebut merupakan fakta yang tak terbantahkan lagi **Tergugat** pada tahun 1994 telah membeli tanah beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya dengan luas tanah/bangunan: 200 m²/248 m² yang terletak di jalan Pluit karang Permai No.5 Blok L/B Kav.9 Penjaringan Jakarta Utara dari Lie Tjin Tjhan, SEHINGGA terbukti **Tergugat** adalah Pemilik terhadap “Rumah” yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta yang saat ini masih dikuasai dan didiami oleh Penggugat,
13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sangat jelas **Tergugat** telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Surat Pernyataan tertanggal 3 Oktober 1994 yang ditandatangani oleh **Tergugat dengan tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan** (**Tergugat** tidak menyerahkan surat-surat kepemilikan tanah dan bangunan tersebut kepada **Penggugat**), akan tetapi **Tergugat** menyerahkan kepada **Turut Tergugat** sebagaimana Akta Jual Beli No.169/2002 tanggal 14 Oktober 2002, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Elza Gazali, SH, sehingga Penggugat mengalami kerugian materiil dan kerugian immaterial.
14. Bahwa adapun yang dimaksud dengan wanprestasi, Penggugat mengutip bentuk wanprestasi yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H. adalah :
 - a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
 - b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
 - c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
 - d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.



Dalam konteks gugatan *a quo* jelas sekali bahwa unsur kelalaian bahkan kesengajaan telah dilakukan oleh **Tergugat** dengan tidak memenuhi janji yang disyaratkan dalam Surat Pernyataan tertanggal 3 Oktober 1994;

Bahwa akibat dari perbuatan **Tergugat**, **Penggugat** mengalami kerugian dimana **Penggugat** tidak dapat menempati tanah dan bangunan tersebut secara nyaman bahkan harus menghadapi tuntutan hukum dari **Turut Tergugat** serta harus mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara mencari keadilan dan kepastian hukum atas permasalahan hukum yang dialami oleh **Penggugat** akibat perbuatan hukum **Tergugat**;

15. Bahwa dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Ut tertanggal 18 Juli 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 559/Pdt/2014/PT.DKI tertanggal 8 Desember 2014 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1172 K/Pdt/2015 tertanggal 4 Agustus 2015 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 340 PK/Pdt/2018 tertanggal 14 Mei 2018, maka **Penggugat** mengalami kerugian materiil (kerugian materiil tersebut akan Peggugat uraikan dalam bagian kerugian) karena harus mengosongkan rumah tersebut apabila Turut Tergugat melakukan eksekusi terhadap putusan tersebut.

AKIBAT PERBUATAN WANPRESTASI OLEH TERGUGAT TERSEBUT PENGGUGAT MENGALAMI KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL.

16. Bahwa dari uraian di atas, maka menurut hukum **Tergugat** telah terbukti melakukan Perbuatan Wanprestasi yang menimbulkan kerugian faktual terhadap **Penggugat**, terlebih hal itu dilakukan secara jelas dan dengan sengaja "*intention*" serta penuh kesadaran "*full state of mind*", (vide pasal 1234 KUHPerdara) sehingga menurut ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, **Tergugat** berkeajiban untuk membayar segala kerugian yang diderita oleh **Penggugat**;
17. Bahwa kerugian yang diderita Peggugat sebagai akibat dari perbuatan wanprestasi Tergugat adalah sebagai berikut :

A. Kerugian Materiil

- 1). Kerugian atas pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar Rp.13.737.296,- (tiga belas juta tujuh ratus tiga puluh tujuh dua puluh sembilan dua ratus sembilan puluh enam



rupiah) dihitung sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 2011;

- 2). Kerugian atas kehilangan rumah tersebut dan kemungkinan akan membeli tempat tinggal yang baru dengan nilai sebesar Rp. 6.000.000.000,- (Enam milyar Rupiah);
- 3). Kerugian atas biaya renovasi rumah yang telah dilakukan oleh Penggugat sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta Rupiah);
- 4). Kerugian atas biaya menggunakan Jasa Advokat dan Penasehat Hukum guna menuntut hak Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta Rupiah)

Total Kerugian Materiil yang dialami oleh **Penggugat** adalah sebesar **Rp. 6.413.737.290,- (Enam Milyar empat Ratus Tiga Belas Juta tujuh Ratus tiga Puluh Tujuh Ribu dua ratus sembilan puluh rupiah)**

B. Kerugian Immateriil

Kerugian imateriil yang diderita **Penggugat** adalah kekecewaan dan sakit hati atas perbuatan dari **Tergugat** termasuk adanya tekanan jiwa yang dialami **Penggugat** beserta keluarga, karena pada saat dijanjikan akan diberikan “rumah” tersebut, Penggugat bersama keluarga harus meninggalkan kampung halamannya serta mengurus pemindahan dari Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara ke Kota Jakarta, dan yang paling menyakitkan **Penggugat** beserta keluarga sekarang dihantui rasa kuatir akan kehilangan dan/atau harus keluar dari tempat tinggal yang sudah ditempati selama lebih dari 25 tahun mengingat saat ini masih ditempati, yang apabila dinilai dengan uang oatut dan ail apabila ditetapkan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar Rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat saat perkara ini telah memiliki kekuatan hukum tetap.

18. Bahwa **Penggugat** mempunyai dugaan yang beralasan Tergugat beritikad buruk untuk secara sukarela untuk 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;
19. **PERMOHONAN PROVISI**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selain itu untuk melindungi kepentingan hukum Penggugat dan guna menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi diri Penggugat atas perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka dengan ini Penggugat memohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini terlebih dahulu menetapkan penundaan atau menghentikan proses pengosongan atau eksekusi pengadilan sehubungan dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 382/Pdt.G/2011/PN.JKT. UT tanggal 18 Juli 2012 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 559/Pdt/2014/PT.DKI tanggal 8 Desember 2014 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.1172 K/Pdt/2015 tanggal 4 Agustus 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.340 PK/Pdt/2018 tanggal 14 Mei 2018, hingga putusan ini memiliki kekuatan hukum yang tetap.

20. Bahwa oleh karena gugatan *a quo* diajukan dengan berdasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah dan tidak dapat lagi disangkal kebenarannya, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka cukup beralasan **Penggugat** memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk kiranya berkenan memutus perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan/*verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorad*)
21. Bahwa oleh karena **Tergugat** telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi maka sesuai Pasal 1243 KUH Perdata patut dan adil **Tergugat** juga dihukum membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

PERMOHONAN SITA JAMINAN

22. Bahwa yang dimaksud Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) adalah sita yang diletakkan terhadap barang tidak bergerak milik Tergugat dengan tujuan sita ini adalah agar gugatan **Penggugat** tidak sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari dan dikuatirkan Tergugat akan memindahkantangankan, menjual dan atau mengalihkan barang tersebut sebelum adanya putusan pengadilan maka **Penggugat** mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta benda **Tergugat** yaitu **tanah** dan **bangunan** yang terletak di **Mutiara Meditaria Residance No.F8F, Jalan Pluit Samudra Raya No.1 A Pantai Mutiara, Jakarta Utara**, serta menyatakan bahwa sita jaminan terhadap harta benda **Tergugat a quo** adalah sah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berharga, yang mana permohonan sita jaminan akan dibuat tersendiri dan akan diserahkan kemudian dalam persidangan.

Berdasarkan dalil-dalil gugatan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara ini agar berkenan kiranya memberikan amar putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menetapkan penundaan proses Eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 382/Pdt.G/2011/PN.JKT. UT tanggal 18 Juli 2012 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 559/Pdt/2014/PT.DKI tanggal 8 Desember 2014 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.1172 K/Pdt/2015 tanggal 4 Agustus 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.340 PK/Pdt/2018 tanggal 14 Mei 2018 hingga putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap.
- Memerintahkan Ketua pengadilan negeri Jakarta Utara untuk menghentikan atau menunda Pengosongan atau eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 382/Pdt.G/2011/PN.JKT. UT tanggal 18 Juli 2012 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 559/Pdt/2014/PT.DKI tanggal 8 Desember 2014 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.1172 K/Pdt/2015 tanggal 4 Agustus 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.340 PK/Pdt/2018 tanggal 14 Mei 2018 hingga putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan **Tergugat** telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap **Penggugat**.
3. Menghukum **Tergugat** untuk membayar ganti kerugian materiil yang telah diderita oleh **Penggugat** total sebesar **Rp. Rp. 6.413.737.290,- (Enam Milyar empat Ratus Tiga Belas Juta tujuh Ratus tiga Puluh Tujuh Ribu dua ratus sembilan puluh rupiah)** secara tunai dan sekaligus kepada **Penggugat**.
4. Menghukum **Tergugat** untuk membayar ganti kerugian immateriil yang telah diderita oleh **Penggugat** total sebesar **Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)** secara tunai dan sekaligus kepada **Penggugat**;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;

Halaman 10 dari 24 Putusan Nomor 467/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwang som*) secara sekaligus dan tunai sebesar **Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)** per hari, setiap kali lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum berupa banding, verzet ataupun kasasi.
8. Memerintahkan **Turut Tergugat** untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan.
9. Menghukum **Tergugat** untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU :

mohon putusan yang adil dan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas pembacaan surat gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menyatakan akan memperbaiki gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyerahkan Perbaikan Gugatan tanggal 10 Oktober 2019, sebagai berikut :

A. Pada halaman 1 pada alamat pihak Turut Tergugat:

Dalil gugatan semula sebelumnya menyatakan :

Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) terhadap:

- Daniel Wiharjo, beralamat di Jalan Pluit Putra VII/11A RT.002/RW.006, Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara , yang selanjutnya akan disebut sebagai Turut Tergugat;

Dan seharusnya dalil tersebut menyatakan :

- Daniel Wiharjo, beralamat di Jalan P. Jayakarta No.8 Komplek Artha Graha Center E.I RT.007/001, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, yang untuk selanjutnya akan disebut sebagai Turut Tergugat;

B. Pada halaman 1 angka 1

Dalil gugatan semula sebelumnya menyatakan:

Bahwa **Tergugat** memperoleh tanah dan bangunan (yang selanjutnya akan disebut "**Rumah**") yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara melalui perbuatan hukum yang sah (jual beli) dari pemilik tanah dan bangunan yang bernama **Lie Tjin Tjhan** sekitar tahun 1994. Dan saat itu dokumen-dokumen jual beli serta peralihannya masih dalam proses di Notaris;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan Seharusnya dalil tersebut menyatakan:

Bahwa **Tergugat** memperoleh tanah dan bangunan (yang selanjutnya akan disebut "**Tanah dan Bangunan**") yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara melalui perbuatan hukum yang sah (jual beli) dari pemilik tanah dan bangunan yang bernama **Lie Tjin Tjhan** sekitar tahun 1994. Dan saat itu dokumen-dokumen jual beli serta peralihannya masih dalam proses di Notaris;

C. Pada halaman 3 angka 6.

Dalil gugatan semula sebelumnya menyatakan:

6. Bahwa **Penggugat** mulai menempati rumah tersebut pada bulan Oktober 1994 dan secara terus menerus menguasai termasuk menempati "**rumah**" yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Dan Seharusnya dalil tersebut menyatakan:

6. Bahwa **Penggugat** mulai menempati rumah tersebut pada bulan Oktober 1994 dan secara terus menerus menguasai termasuk menempati "**tanah dan bangunan**" yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

D. Pada halaman 5 angka 12.

Dalil gugatan semula sebelumnya menyatakan:

12. Bahwa oleh karena itu dalil tersebut merupakan fakta yang tak terbantahkan lagi **Tergugat** pada tahun 1994 telah membeli tanah beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya dengan luas tanah/bangunan: 200 m²/248 m² yang terletak di jalan Pluit karang Permai No.5 Blok L/B Kav.9 Penjaringan Jakarta Utara dari Lie Tjin Tjhan, SEHINGGA terbukti **Tergugat** adalah Pemilik terhadap "**Rumah**" yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta yang saat ini masih dikuasai dan didiami oleh Penggugat,

Dan Seharusnya dalil tersebut menyatakan:



12. Bahwa oleh karena itu dalil tersebut merupakan fakta yang tak terbantahkan lagi **Tergugat** pada tahun 1994 telah membeli tanah beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya dengan luas tanah/bangunan: 200 m²/248 m² yang terletak di jalan Pluit karang Permai No.5 Blok L/B Kav.9 Penjaringan Jakarta Utara dari Lie Tjin Tjhan, SEHINGGA terbukti **Tergugat** adalah Pemilik terhadap "**Tanah dan bangunan**" yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, Rt.013/Rw.015 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta yang saat ini masih dikuasai dan didiami oleh Penggugat,

E. Pada halaman 6 angka 16.

Dalil gugatan semula sebelumnya menyatakan:

16. Bahwa dari uraian di atas, maka menurut hukum **Tergugat** telah terbukti melakukan Perbuatan Wanprestasi yang menimbulkan kerugian faktual terhadap **Penggugat**, terlebih hal itu dilakukan secara jelas dan dengan sengaja "*intention*" serta penuh kesadaran "*full state of mind*", (vide pasal 1234 KUHPerdara) sehingga menurut ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, **Tergugat** berkeajiban untuk membayar segala kerugian yang diderita oleh **Penggugat**;

17. Dan Seharusnya dalil tersebut menyatakan:

16. Bahwa dari uraian di atas, maka menurut hukum **Tergugat** telah terbukti melakukan Perbuatan Wanprestasi yang menimbulkan kerugian faktual terhadap **Penggugat**, terlebih hal itu dilakukan secara jelas dan dengan sengaja "*intention*" serta penuh kesadaran "*full state of mind*", (vide pasal 1234 KUHPerdara) sehingga menurut ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, **Tergugat** berkewajiban untuk membayar segala kerugian yang diderita oleh **Penggugat**;

F. Pada halaman 6 angka 17 huruf A. Angka 1.

Dalil gugatan semula sebelumnya menyatakan:

1). Kerugian atas pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar Rp.13.737.296,- (tiga belas juta tujuh ratus tiga puluh tujuh dua puluh sembilan dua ratus sembilan puluh enam rupiah) terhitung sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 2011;

Dan Seharusnya dalil tersebut menyatakan:



- 1). Kerugian atas pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar Rp.13.737.290,- (tiga belas juta tujuh ratus tiga puluh tujuh dua puluh sembilan dua ratus sembilan puluh rupiah) terhitung sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 2011;

G. Pada halaman 6 angka 17 huruf B.

Dalil gugatan semula sebelumnya menyatakan:

- B. Kerugian imateriil yang diderita **Penggugat** adalah kekecewaan dan sakit hati atas perbuatan dari **Tergugat** termasuk adanya tekanan jiwa yang dialami **Penggugat** beserta keluarga, karena pada saat dijanjikan akan diberikan “rumah” tersebut, Penggugat bersama keluarga harus meninggalkan kampung halamannya serta mengurus pemindahan dari Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara ke Kota Jakarta, dan yang paling menyakitkan **Penggugat** beserta keluarga sekarang dihantui rasa kuatir akan kehilangan dan/atau harus keluar dari tempat tinggal yang sudah ditempati selama lebih dari 25 tahun mengingat saat ini masih ditempati, yang apabila dinilai dengan uang oatut dan ail apabila ditetapkan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar Rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat saat perkara ini telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Dan Seharusnya dalil tersebut menyatakan:

- B. Kerugian imateriil yang diderita **Penggugat** adalah kekecewaan dan sakit hati atas perbuatan dari **Tergugat** termasuk adanya tekanan jiwa yang dialami **Penggugat** beserta keluarga, karena pada saat dijanjikan akan diberikan “tanah dan bangunan” tersebut, Penggugat bersama keluarga harus meninggalkan kampung halamannya serta mengurus pemindahan dari Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara ke Kota Jakarta, dan yang paling menyakitkan **Penggugat** beserta keluarga sekarang dihantui rasa kuatir akan kehilangan dan/atau harus keluar dari tempat tinggal yang sudah ditempati selama lebih dari 25 tahun mengingat saat ini masih ditempati, yang apabila dinilai dengan uang oatut dan ail apabila ditetapkan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar Rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat saat perkara ini telah memiliki kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban tanggal 24 Oktober 2019, yang selengkapnya sebagai berikut :



I. TENTANG EKSEPSI

A. EKSEPSI NE BIS IN IDEM

- Bahwa terhadap perkara Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya dengan nomor **467/Pdt.G/2019 tertanggal 31-07-201**, masuk ke dalam Azas *Nebis In Idem*, karena terhadap perkara *aquo* dan para pihak yang berperkara saat ini pernah berperkara di pengadilan yang sama, terhadap obyek sengketa yang sama pula, sehingga sudah pernah diuji dan telah memiliki putusan yang bersifat positif, yaitu berdasarkan putusan **Mahkamah Agung RI Nomor 340 PK/Pdt/2018 tertanggal 14 Mei 2018 Jo. 1172 K/Pdt/2015 tertanggal 4 Agustus 2015 Jo. 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Ut tertanggal 18 Juli 2012**. Oleh karena terhadap obyek perkara ini sudah sampai pada tahap akhir/final, maka putusan ini telah berkekuatan hukum tetap dan final; Yang **dalam amarnya dalam halaman 34 (tiga puluh empat):**

2. Menyatakan Penggugat (Daniel Wiharjo) sebagai pemilik sah atas bidang tanah beserta rumah yang melekat di atasnya dan terletak di Jalan Pluit Karang Permai No. 5 Blok L/B Kav. 9 Penjaringan, Jakarta Utara adalah sah milik sah dari penggugat;
3. Menghukum Tergugat (Gunawan Bayam) untuk mengosongkan tanah obyek sengketa berupa tanah beserta rumah yang melekat di atasnya dan terletak di Jalan Pluit Karang Permai No. 5 Blok L/B Kav. 9 Penjaringan, Jakarta Utara dan menyerahkan kepada Penggugat selaku pemilik sah tanpa syarat apapun;
4. Menyatakan Tergugat (Gunawan Bayam) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) kepada pihak Penggugat (Daniel Wiharjo);
6. Menghukum Tergugat (Gunawan Bayam) untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari untuk setiap kali lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap;



Dan terhadap putusan ini juga sudah diuji sampai dengan tahap Peninjauan Kembali, dengan amar tetap menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/semula Tergugat (Gunawan Bayam).

- Bahwa didalam hukum perdata yang dianut sebagai hukum positif di Indonesia, asas *ne bis in idem* telah dirumuskan di **Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata("KUHPerdata")**, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (**menolak untuk mengabulkan**), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "*Hukum Acara Perdata*", **M. Yahya Harahap, S.H.**, hal. 42); Bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan pengadilan* halaman 439, menjelaskan *Ne Bis In Idem* disebut juga **excpite van gewijsde zaak** yang berarti bahwa sebuah perkara dengan obyek sama, yang diputus oleh pengadilan yang berkekuatan tetap / yang sudah memiliki kekuatan yang mengikat oleh badan peradilan yang berwenang. Asas *ne bis in idem* ini berlaku secara umum untuk semua ranah hukum.
- Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yang juga menjadi sumber hukum formil di Indonesia, dalam putusannya nomor **1226 K/Pdt/2001, tentang Kaidah hukumnya "Meski kedudukan subyeknya berbeda tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka dinyatakan Nebis In Idem;**
- Pelaksanaan asas *ne bis in idem* ini ditegaskan pula dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas Nebis In Idem**, yang dalam surat edaran tersebut Ketua Mahkamah Agung pada waktu itu, Bagir Manan, mengimbau para ketua pengadilan untuk dapat melaksanakan asas *ne bis in idem* **dengan baik dan sangat berhati-hati demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda;**

SEHINGGA, BERDASARKAN YURISPRUDENSI DAN SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG BESERTA PENDAPAT AHLI



HUKUM, TERHADAP PERKARA *A QUO*, MAKA GUGATAN INI MEMENUHI CRITERIA *NE BIS IN IDEM*, OLEH KARENA ITU DAPAT DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA/ *NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD* (NO) KARENA GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT FORMIL;

B. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS dan KABUR (OBSCUUR LIBEL)

- Bahwa eksepsi atau keberatan yang diajukan pihak Tergugat dan Turut Tergugat terhadap gugatan Penggugat, pada prinsipnya menyangkut kaburnya gugatan Penggugat (*obscuur libel*);
- Bahwa bila kita bertolak dari ketentuan hukum acara yang berlaku Cq. *HIR* dan *RBG* tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktek peradilan dengan berpedoman pada ketentuan pasal 8 RV sebagai rujukan berdasarkan asas demi kepentingan beracara, maka praktek peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur atau *obscuur libel*;
- Bahwa tentang eksepsi gugatan Penggugat kabur/tidak jelas atau *obscuur libel*, dalam praktek dikenal beberapa bentuk yang didasarkan pada faktor tertentu, antara lain :
 - **tidak jelasnya dasar gugatan dalil gugatan;**
- Bahwa, dalam gugatan Penggugat tidak jelas dan terang tentang peran dari masing-masing pihak, baik terhadap Tergugat dan terhadap Turut Tergugat, karena dalam kedudukannya sebagai subyek hukum, Tergugat dan Turut Tergugat saja sudah berbeda, serta Tergugat mendalilkan seolah-olah peralihan hak atas tanah dan bangunan hanya berdasarkan "Janji" atau "Surat Pernyataan";

II. TENTANG POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar apa yang telah diungkapkan oleh Tergugat dan Turut Tergugat dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara (*Mutatis Mutandis*);
- Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas;
- Bahwa, awal mula sengketa ini terjadi adalah, Tergugat merupakan pimpinan di tempat Penggugat bekerja, dan pada saat itu Penggugat tidak mempunyai tempat tinggal di Jakarta, dan Tergugat **memberikan**



izin sementara tinggal dengan menepati tanah dan bangunan dengan luas tanah 200m² dan luas bangunan 248m², yang terletak di jalan Pluit karang Permai Nomor 5 Blok L/B kav 9 Penjaringan, Jakarta Utara, dengan syarat yang telah disepakati kedua belah pihak pada saat itu, dan Penggugat in casu juga tidak keberatan dan menyanggupi kalau sewaktu-waktu diminta untuk pindah karena Turut Tergugat a quo hendak menempati tanah dan bangunan tersebut;

- Bahwa, dasar kepemilikan hak atas tanah dan bangunan milik Turut Tergugat yang terletak di di jalan Pluit karang Permai Nomor 5 Blok L/B kav 9 Penjaringan, Jakarta Utara, dengan luas tanah 200m², adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 6184 Kel. Pluit NIB 0905020407697, Surat Ukur 07716/Pluit/2008, tanggal 6 Agustus 2008, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 169/2002 tanggal 14 Oktober 2002 dihadapan PPAT Elza Gazali, SH;
- Bahwa, pada tahun 2007 Turut Tergugat telah meminta bahkan menegur Penggugat untuk secara sukarela menyerahkan tanah dan bangunan yang ditempati Penggugat saat itu, tetapi tidak diindahkan oleh Penggugat, oleh karena Penggugat tidak mau secara sukarela menyerahkan tanah dan bangunan tersebut, maka **Turut Tergugat a quo selaku pemilik mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat a quo ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan terhadap perkara tersebut sudah memiliki putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti atau tetap (*inkracht van gewijsde*) berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 340 PK/Pdt/2018 tertanggal 14 Mei 2018 Jo. 1172 K/Pdt/2015 tertanggal 4 Agustus 2015 Jo. 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Ut tertanggal 18 Juli 2012, yang amarnya antara lain menghukum Penggugat a quo (Gunawan Bayam), yaitu “Menghukum Tergugat (Gunawan Bayam) untuk mengosongkan tanah obyek sengketa berupa tanah beserta rumah yang melekat di atasnya dan terletak di Jalan Pluit Karang Permai No. 5 Blok L/B Kav. 9 Penjaringan, Jakarta Utara dan menyerahkan kepada Penggugat selaku pemilik sah tanpa syarat apapun;**
- Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat yang tertulis pada halaman 2 (dua) angka 2 (dua), pada intinya tertulis “Tergugat memberikan janji kepada Penggugat sebagaimana Surat Pernyataan.....,Tergugat yang



pada pokoknya menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat”; Pada paragraph berikutnya tertulis, “selain itu Tergugat juga menyerahkan SK Gubernur Tentang Izin Penggunaan Bangunan di Muara Karang Blok L.9 B/5, RT 013/RW 015, Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara; Terhadap kedua hal ini “Janji/Surat Pernyataan” Penggugat jelas-jelas keliru memberikan penilaian terhadap hal tersebut, dan hal tersebut juga bukanlah berarti ditafsirkan telah terjadi penyerahan hak atas kepemilikan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat, karena ini keliru bahkan tidak dikenal dalam hukum positif di Indonesia, peralihan hak yang semacam itu; Dan terhadap adanya penyerahan Izin Penggunaan Bangunan tersebut yang didalilkan Penggugat, terhadap hal ini juga Penggugat keliru dan sesat pikir, karena Izin Penggunaan Bangunan (IPB) adalah, Izin Penggunaan Bangunan sebagai keterangan atau surat yang member izin menggunakan bangunan tersebut, dan terhadap IPB tersebut biasanya memiliki batas waktu sampai dengan 10 (sepuluh) tahun. Dan IPB itu bukan juga sebagai bukti yang sah dari kepemilikan atas tanah dan/ atau bangunan, tetapi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang merupakan surat bukti dari pemerintah daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.

- Bahwa, dalam halaman 3 (tiga) pada angka 7 (tujuh), dalam dalil gugatan *a quo*, Penggugat menyinggung besaran PBB yang telah dibayarkan Penggugat. Untuk diketahui bersama, bahwa pembayaran PBB dalam hal ini **SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan)** yang dibayarkan Penggugat *a quo*, terdapat keterangan **BUKANLAH BUKTI KEPEMILIKAN**, karena **SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan)** hanya sekedar menentukan besaran hutang yang perlu dibayarkan subjek terhadap objek pajaknya. Dan di dalam lembaran PBB juga dimuat keterangan **BUKAN BUKTI KEPEMILIKAN**. Bahwa, perlu diketahui bersama BAHWA TANDA BUKTI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG SAH ADALAH SERTIFIKAT HAK MILIK;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, dalil Penggugat yang membebankan biaya operasional dan jasa pengacara Penggugat a quo dalam mengajukan gugatan dan berperkara saat ini, serta dengan membebankan biaya operasional dan jasa pengacara Penggugat a quo kepada Tergugat dan Turut Tergugat, hal ini sangatlah tidak berdasar hukum dan tidak dikenal, tidak lumrah dan ngawur dalam praktek hukum yang berlaku di Indonesia dan di dalam dunia pengacara khususnya, karena tidak mengenal pembebanan honor pengacara Penggugat ke pihak lawan dalam hal ini Tergugat dan Turut Tergugat sebagai kerugian Materiil yang diderita Penggugat. Karena bagi Pengguna jasa pengacara besaran biaya operasional dan jasa pengacara dalam hal ini Penggugat adalah beban dan risiko yang harus ditanggung pengguna jasa pengacara itu sendiri karena hal ini merupakan konsekuensi dari menggunakan Jasa Pengacara. Apabila tidak mampu untuk membayar besaran biaya operasional dan jasa pengacara, pengguna jasa (Penggugat) dapat beracara sendiri tanpa didampingi pengacara karena sifatnya tak wajib. Pilihan lainnya, penggugat dapat menggunakan jasa pengacara yang telah disiapkan negara; Hal ini sejalan dengan :

- o *Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor Register : 218 K / Pdt / 1952, Tanggal Putusan 2 Februari 1956, "Tidak ada suatu peraturan dalam HIR mengharuskan seorang yang berperkara meminta bantuan dari seorang pengacara sehingga ongkos pengacara tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan"*

- o *Putusan Mahkamah Agung Nomor Register : 635 K / Sip / 1973, Tanggal Putusan 4 Juli 1974, "Bahwa mengenai honorarium Advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara ini minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh sebab mana gugatan tersebut Oharus ditolak".*

- Bahwa, dalam gugatan Pengguga juga mendalilkan, Permohonan Provisi, untuk melakukan penundaan atau menghentikan proses eksekusi **putusan Mahkamah Agung RI Nomor 340 PK/Pdt/2018**

Halaman 20 dari 24 Putusan Nomor 467/Pdt.G/2019/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)



tertanggal 14 Mei 2018 Jo. 1172 K/Pdt/2015 tertanggal 4 Agustus 2015 Jo. 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Ut tertanggal 18 Juli 2012.

- Bahwa dalam dalil Penggugat dalam halaman 7 (tujuh) yang meminta majelis hakim memeriksa perkara untuk melakukan penundaan atau penghentian proses pengosongan atau eksekusi atas putusan Mahkamah Agung RI Nomor 340 PK/Pdt/2018 tertanggal 14 Mei 2018 Jo. 1172 K/Pdt/2015 tertanggal 4 Agustus 2015 Jo. 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Ut tertanggal 18 Juli 2012, hal ini juga sangat keliru, karena terhadap upaya eksekusi yang dimaksud Penggugat adalah merupakan Hak dari pihak yang menang berperkara, apabila sebuah putusan positif dan terlebih ada "perintah" untuk menghukum dan memerintah terhadap seseorang yang dikalahkan, apabila orang yang dikalahkan tersebut tidak mau melaksanakan isi putusan dengan sukarela, maka akan dilakukan eksekusi riil oleh pengadilan negeri setempat, hal ini juga dilakukan agar pihak yang menang dalam perkara tersebut dapat merasakan asas kemanfaatan dan asas kepastian hukum dalam sebuah putusan. Dan hal ini diatur dalam Reglemen Indonesia yang Diperbaharui ("HIR") Bab Kesembilan Bagian Kelima tentang Menjalankan Keputusan Pasal 195 s.d. Pasal 224. Pihak yang menang dapat meminta bantuan pihak pengadilan untuk memaksakan eksekusi putusan berdasarkan Pasal 196 HIR:

"Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukkan permintaan, baik dengan lisan, maupun dengan surat, kepada ketua, pengadilan negeri yang tersebut pada ayat pertama pasal 195, buat menjalankan keputusan itu Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan, supaya ia memenuhi keputusan itu di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua, yang selama-lamanya delapan hari."

- Bahwa Penggugat yang telah mengajukan gugatan provisi sebagaimana dicantumkan dalam petitum gugatannya dan menuntut agar putusan provisi dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding atau Kasasi (*Uitvoerbaar bij voorad*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap gugatan provisi a quo gugatan provisi haruslah memuat dasar alasan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya, dalam perkara ini, karena dalam perkara ini tanah dan bangunan yang **ditempati sementara oleh Penggugat adalah jelas dan terang berdasarkan sertifikat Hak Milik atas nama Turut Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 6184 Kel. Pluit NIB 0905020407697, Surat Ukur 07716/Pluit/2008, tanggal 6 Agustus 2008, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 169/2002 tanggal 14 Oktober 2002 dihadapan PPAT Elza Gazali, SH** ;
- Bahwa dalam posita mengenai gugatan provisi yang diajukan oleh Penggugat tidak menerangkan ada tindakan Tergugat sebagaimana dimaksud, maka dengan menilai gugatan tersebut tidak beralasan dan tidak ada urgensinya karena itu gugatan provisi tersebut haruslah ditolak;
- Bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat yang meminta agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada Verzet, Banding dan Kasasi, diatur dalam Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 yang pada pokoknya menentukan harus adanya alas hak atas akta otentik, didasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap atau adanya uang jaminan yang sama dengan objek yang akan dieksekusi;
- Bahwa oleh karena tuntutan tersebut belum memenuhi kriteria yang ditentukan menurut hukum, maka tuntutan agar putusan ini dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum haruslah ditolak;
- Bahwa terhadap Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) baik dalam halaman 8 (delapan) angka 22 (dua puluh dua) gugatan Penggugat dan/ atau dalam permohonan Sita jaminan yang akan diajukan tersendiri dikemudian hari, sebagaimana dimuat dalam dalil gugatan, yang meminta agar pengadilan meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta benda Tergugat yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Mutiara Mediterania Residence No. F8F, Jalan Pluit Samudra Raya No. 1 A Pantai Mutiara, Jakarta Utara atas nama Tergugat bahwa oleh karena permohonan sita jaminan tersebut tidak didukung dengan fakta-fakta yang secara hukum dapat dijadikan sebagai alasan diletakkannya sita, maka permohonan sita jaminan tersebut ditolak;

Halaman 22 dari 24 Putusan Nomor 467/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal – hal tersebut di atas maka kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk berkenan memutus sebagai berikut :

➤ **DALAM PROVISI**

- Menolak Permohonan Provisi Penggugat

➤ **DALAM SITA JAMINAN (CONVERSATOIR BESLAG)**

- Menolak Permohonan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) Penggugat

➤ **DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

ATAU ;

➤ **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini kepada Penggugat

ATAU ;

Apabila Pengadilan negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim dalam perkara a quo berpendapat lain, mohon kiranya kami sebagai Tergugat memohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat menanggapi dalam Repliknya tanggal 31 Oktober 2019

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan Duplik tanggal 07 Nopember 2019;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Pengugat mengajukan bukti surat dan tidak mengajukan saksi sebagai berikut :

Bukti surat :

1. Fotocopy Salinana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 382/Pdt.G/2011/PN Jkt.Utr, tanggal 18 Juli 2012, (diberi tanda P-1);
2. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 3 Oktober 1994 yang ditandatangani oleh Tergugat, (diberi tanda P-2);
3. Fotocopy Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.11700/IPB/1994, tentang Izin Penggunaan Bangunan (IPB) di Muara Karang Blok L9 B/5 RT.13/15, Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara tertanggal 29 September 1994, (diberi tanda P-3);

Halaman 23 dari 24 Putusan Nomor 467/Pdt.G/2019/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

4. Fotocopy Surat No.11700/IPB.1994 dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dinas Pengawasan Pembangunan Kota tentang Pemberitahuan Pengambilan Izin Penggunaan Bangunan (IPB), (diberi tanda P-4);
5. Fotocopy Surat Keterangan Pindah No. 223/SKP/crs/III/1995 tertanggal 8 Maret 1995, (diberi tanda P-6);
6. Fotocopy Surat Izin untuk menetap No. 1315/JU/1.755.16/95, tertanggal 18 Desember 1995 atas nama Guanawan Huan, (diberi tanda P-7);
7. Fotocopy Surat Keterangan Penelitian Registrasi Kependudukan No.20226/JU/1.755.12, tertanggal 27 Desember 1995, atas nama Gunawan Huan, (diberi tanda P-7);
8. Fotocopy Surat Keterangan Tanda Lapor Diri No.442/1.755.07, tertanggal 5 Agustus 1996 atas nama Gunawan Huan, (diberi tanda P-8);
9. Fotocopy Surat Izin untuk Menetap No.1316/JU/1.755.16/95, tertanggal 18 Desember 1995, atas nama Tio Mi Ay, (diberi tanda P-9);
10. Fotocopy Surat Keterangan Penelitian Registrasi Kependudukan No. 20267/JU/1.755.12, tertanggal 27 Desember 1995, atas nama Tio Mi Ay, (diberi tanda P-10);
11. Fotocopy Surat Keterangan Tanda Lapor Diri No. 443/1.755.07, tertanggal 5 Agustus 1996 atas nama Tio Mi Ay, (diberi tanda P-11);
12. Fotocopy Surat Izin untuk menetap No.1317/JU/1.755.16/95, tertanggal 18 Desember 1995, atas nama Ardes Gunawan Huan, (diberi tanda P-12);
13. Fotocopy Surat Keterangan Penelitian Registrasi Kependudukan No.20268/JU/1.755.12, tertanggal 27 Desember 1995, atas nama Ardes Gunawan Huan, (diberi tanda P-13);
14. Fotocopy Surat Keterangan Tanda Lapor diri No.444/1.755.07, tertanggal 5 Agustus 1996 atas nama Ardes Gunawan Huan, (diberi tanda P-14);
15. Fotocopy Kartu Keluarga No.3172012202110093 tanggal 22 Februari 2011 yang diterbitkan oleh Kantor Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, (diberi tanda P-15);
16. Printout Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 1995,(diberi tanda P-16);
17. Printout Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 1996,(diberi tanda P-17);
18. Printout Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 1997 (diberi tanda P-18);
19. Printout Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 1998, (diberi tanda P-19)
20. Printout Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 1999, (diberi tanda P-20)
21. Printout Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2000, (diberi tanda P-21)
22. Printout Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2001, (diberi tanda P-22)
23. Printout Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2002, (diberi tanda P-23)

Halaman 24 dari 24 Putusan Nomor 467/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Printout Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2003, (diberi tanda P-24)
25. Printout Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2004, (diberi tanda P-25)
26. Printout Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2005, (diberi tanda P-26)
27. Printout Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2006, (diberi tanda P-27)
28. Printout Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2007, (diberi tanda P-28)
29. Printout Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2009, (diberi tanda P-29)
30. Printout Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2010, (diberi tanda P-30)
31. Printout Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2011, (diberi tanda P-31)
32. Fotocopy Tanda Terima Uang tertanggal 12 Agustus 1999, (diberi tanda P-32);
33. Fotocopy Tanda terima uang tertanggal 14 Juli 1999, (diberi tanda P-33);
34. Fotocopy Kwintansi No.00018 dari PT. Kreasi Group tertanggal 14 Juni 1999, (diberi tanda P-34);
35. Fotocopy Kwintansi No.00019 dari PT. Kreasi Group tertanggal 26 Juni 1999, (diberi tanda P-35);
36. Fotocopy Kwintansi No.00018 dari PT. Kreasi Group tertanggal 8 Juli 1999, (diberi tanda P-36);
37. Fotocopy gambar harga rumah di daerah Muara Karang Penjaringan, Pluit, Jakarta Utara sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), (diberi tanda P-37);
38. Fotocopy gambar harga rumah di daerah Muara Karang Penjaringan, Pluit, Jakarta Utara sebesar Rp.6.800.000.000,- (enam milyar delapan ratus juta rupiah), (diberi tanda P-38);
39. Fotocopy gambar harga rumah di daerah Muara Karang Penjaringan, Pluit, Jakarta Utara sebesar Rp.4.700.000.000,- (enam milyar tujuh ratus juta rupiah), (diberi tanda P-39);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan bukti surat dan mengajukan saksi sebagai berikut:

Bukti surat :

1. Print out Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 340 PK/Pdt/2018, (diberi tanda T-1);
2. Print out Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1172 K/Pdt/2015, (diberi tanda T-2);
3. Fotocopy Turunan Putusan Nomor 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Utr, (diberi tanda T-3);

Halaman 25 dari 24 Putusan Nomor 467/Pdt.G/2019/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

4. Fotocopy Akta Jual Beli No 169/2002, dibuat oleh PPA ELZA GAZALI, SH, antara Tuan LIE TJIN TJHAN (Penjual/Pihak Pertama) dan Tuan DANIEL WIHARJO (Pembeli/Pihak Kedua), (diberi tanda T-4);
5. Fotocopy (pengesahan dari kantor Notaris DR. FULGENSIUS JIMMY.H.L.T. SH., MH. MM.) Sertifikat –Sementara Guna Bangunan Desa Pluit Nomor 1769, yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Jakarta Utara atas nama Daniel Wiharjo (Turut Tergugat *a quo*) tanggal 15-10-1988, (diberi tanda T-5);
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 6184/Pluit atas nama Pemegang Hak Daniel Wiharjo, yang dikelaurkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara tanggal 06 Agustus 2008, (diberi tanda T-6);
7. Fotocopy sesuai asli Sertipikat Hak Tanggungan No: 173/2008, Nama Pemegang Hak Tanggungan Perseroan Terbatas PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNATIONAL Tbk, berkedudukan di Jakarta, tertanggal 18 September 2008, (diberi tanda T-7)
8. Fotocopy Keputusan Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta No. 03459/IMB/1985 Tentang Izin mendirikan Bangunan atas nama PT. JAWA BARAT INDAH COMPANY, untuk pemilik bangunan awal Liu Kim Sui, Jl. Muara Karang Blok L- Barat No. 5, (diberi tanda T-8) ;
9. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2008 atas nama Lie Tjin Tjhan sudah dibayar 30 May 2008, (diberi tanda T-9) ;
10. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008, tanggal 02 Januari 2008, (diberi tanda T-10) ;
11. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007, tanggal 4 Februari 2008 (sudah dibayar 04 Feb 2008), (diberi tanda T-11) ;
12. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2006 atas nama Lie Tjin Tjhan sudah dibayar 12 Oktober 2006, (diberi tanda T-12) ;
13. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006, lunas tanggal 12 Oktober 2006 , (diberi tanda T-13) ;
14. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2005 atas nama Lie Tjin Tjhan lunas 12 Oktober 2006, (diberi tanda T-14)
15. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2005, lunas tanggal 12 Oktober 2006, (diberi tanda T-15);
16. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2004 atas nama Lie Tjin Tjhan lunas 12 Oktober 2006, (diberi tanda T-16);
17. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2004, lunas tanggal 12 Oktober 2006, (diberi tanda T-17);

Halaman 26 dari 24 Putusan Nomor 467/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr



Saksi I Tergugat : **KWAN HERMA KURNIAWAN**

- Bahwa, saksi kenal dengan Tergugat sebagai teman sejak pada saat bersama di perusahaan Sumbangan Dana Sosial Berhadiah (SDSB);
- Bahwa, saksi bekerja bersama dengan Tergugat satu kantor sejak tahun 1990;
- Bahwa, Tergugat Wong Teddy Wiharjo di Perusahaan Sumbangan Dana Sosial Berhadiah (SDSB) sebagai Direktur;
- Bahwa, setahu saksi ada permasalahan antara Tergugat dengan Penggugat yaitu persoalan rumah di Muara Karang;
- Bahwa, setahu saksi rumah yang di muara karang masih ditinggali oleh Gunawan Bayam;
- Bahwa, setahu saksi rumah yang di tempati Gunawan Bayam adalah milik Daniel Wiharjo;
- Bahwa, setahu saksi Daniel Wiharjo pernah minta rumah yang di tempati oleh Gunawan Bayam;
- Bahwa, Tergugat dan Penggugat pernah satu kantor;
- Bahwa, Wong Teddy Wiharjo adalah orang tuanya Daiei Wiharjo;
- Bahwa, setahu saksi Gunawan Bayam perusahaan Sumbangan Dana Sosial Berhadiah (SDSB) sebagai staf;
- Bahwa, setahu saksi rumah yang berada di Muara Karang milik Daniel Wiharjo sejak tahun 2003 dengan cara membeli;
- Bahwa setahu saksi rumah yang ditempati oleh Gunawan Bayam bukan aset perusahaan;
- Bahwa, perusahaan Sumbangan Dana Sosial Berhadiah (SDSB) bubar pada tahun 1990;
- Bahwa, saksi tidak pernah melihat dan tidak mengetahui mengenai bukti P-2;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui rumah yang diisi oleh Gunawan Bayam sejak kapannya;
- Bahwa, setahu saksi Gunawan Bayam bergabung di perusahaan perusahaan Sumbangan Dana Sosial Berhadiah (SDSB) kira-kira tahun 1990 s/d 1991;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak mengajukan Kesimpulan masing-masing tanggal 09 Januari 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terdapat dalam berita acara persidangan dianggap telah terangkum seluruhnya dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diawal putusan ini;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan materi gugatan, Majelis akan memperhatikan terlebih dahulu surat gugatan Penggugat, apakah telah memenuhi syarat formal gugatan;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati surat gugatan Penggugat, subyek dan obyek gugatan serta posita dan petitumnya, Majelis dapat mengerti dan memahaminya, sehingga surat gugatan telah memenuhi syarat formal gugatan, **sudah jelas dan tidak kabur**, sehingga pemeriksaan atas perkara ini dapat dilanjutkan;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diawal putusan ini;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya, Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1.Perkara ini NE BIS IN IDEM;
- 2.Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat tidak mengenai kewenangan absolut, maka dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa khusus Eksepsi tentang gugatan tidak jelas dan kabur, oleh karena Majelis telah mempertimbangkannya diawal pertimbangan hukum seperti tersebut diatas dan surat gugatan Penggugat sudah jelas dan tidak kabur, maka pertimbangan tersebut telah menjawab sebagai point kedua, sehingga eksepsi point kedua harus ditolak;

DALAM PROVISI;

Menimbang, bahwa didalam surat gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan Provisi, yang pada pokoknya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menghentikan atau menunda Eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 382/Pdt.G/2011/PN.JKT. UT tanggal 18

Halaman 28 dari 24 Putusan Nomor 467/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2012 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 559/Pdt/2014/PT.DKI tanggal 8 Desember 2014 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.1172 K/Pdt/2015 tanggal 4 Agustus 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.340 PK/Pdt/2018 tanggal 14 Mei 2018;

Menimbang, bahwa permohonan untuk menghentikan proses pelaksanaan Eksekusi atas putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap, bukan merupakan materi gugatan Provisi, melainkan harus dilakukan melalui gugatan perlawanan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut maka gugatan Provisi harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah agar Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan melakukan Wanprestasi dan membayar ganti rugi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab, keterangan saksi dan bukti tertulis yang diajukan oleh kedua belah pihak, terdapat **hal-hal yang diakui oleh kedua belah pihak**, sehingga tidak perlu dibuktikan kebenarannya dan menjadi fakta hukum, sebagai berikut :

- 1.Penggugat menempati rumah di Muara Karang Blok L.9 B/5 RT. 013 /RW. 015, Pluit, Penjaringan, Jakarta Utara, yang bukan milik Penggugat;
- 2..Adanya Surat Somasi dari Turut Tergugat;
3. Adanya Putusan Nomor 382/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 559/Pdt/2014/PT.DKI, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1172K/Pdt/2015, Putusan Peninjauan Kembali Nomor 340 PK/Pdt/2018;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab, bukti saksi dan bukti tertulis, terdapat **hal-hal yang masih harus dibuktikan kebenarannya**, adalah sebagai berikut :

- 1.Apakah benar perkara ini Ne Bis In Idem;
- 2.Apakah ada perjanjian antara Pengugat dengan Tergugat tentang pemberian rumah yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, RT. 013 /RW. 015, Pluit, Penjaringan, Jakarta Utara, oleh Tergugat kepada Penggugat;
- 3.Apakah ada kerugian Penggugat sebesar Rp. 6.413.737.290,- (enam milyar empat ratus tiga belas juta tujuh ratus tiga puluh tujuh ribu dua ratus sembilan puluh rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan petitum gugatan, Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu hal-hal yang harus dibuktikan kebenarannya seperti tersebut diatas;

Ad.1. Tentang **Ne Bis In Idem**;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam jawaban Tergugat dan Turut Tergugat yang mengajukan Eksepsi tentang Ne Bis In Idem, Pengugat menanggapi didalam Repliknya yang pada pokoknya bahwa perkara Gugatan Nomor 467/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr berbeda dengan perkara Gugatan Nomor 382/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut., adapun perbedaannya adalah sebagai berikut :

Perkara Nomor 382/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut. :

Para pihak :

Selaku Penggugat : Daniel Wiharjo;

Selaku Tergugat : Gunawan Bayam;

Sengketa :

Kepemilikan atas tanah dan bangunan, yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, RT.013/RW.015, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

Dasar Gugatan :

Perbuatan melawan hukum oleh tergugat (Gunawan Bayam);

Perkara Nomor 467/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr. :

Para pihak :

Selaku Penggugat : Gunawan Bayam;

Selaku Tergugat : Wong Teddy Wiharjo;

Selaku Turut Tergugat : Daniel Wiharjo;

Dasar Gugatan :

Wanprestasi oleh Tergugat (Wong Teddy Wiharjo);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil eksepsinya, Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan bukti T-TT/1, T-TT/2 dan T-TT/3, yang berupa Putusan PK Nomor 340/PK/Pdt/2018, Putusan Kasasi Nomor 1172/K/Pdt/2015, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Ut.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya atas Eksepsi, Penggugat mengajukan bukti Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 382/Pdt.G/2011/ PN.Jkt.Utr.;

Menimbang, bahwa dari bukti tertulis yang diajukan kedua belah pihak, terdapat bukti yang sama, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Ut., sehingga bukti surat ini telah diakui kebenarannya oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa dari perkara dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Ut. jika dibandingkan dengan perkara Nomor 467/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr. ini, maka terdapat perbedaan tentang pokok sengketa, dimana dalam perkara dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Ut. dengan pokok sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Gunawan Bayam, sedangkan dalam perkara dengan Nomor 467/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr. ini, pokok sengketanya adalah Wan Prestasi yang dilakukan oleh Tergugat Wong Teddy Wiharjo, yang berdasarkan dalil gugatan karena adanya "perjanjian Tergugat Wong Teddy Wiharjo untuk menyerahkan rumah yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, RT.013/RW.015, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, kepada Penggugat Gunawan Bayam";

Menimbang, bahwa meskipun antara perkara Nomor 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Ut. dengan perkara Nomor 467/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr. ada kaitannya, yaitu dengan tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5, RT.013/RW.015, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dan berkaitan pula dengan subyek hukumnya, yaitu Gunawan Bayam dan Daniel Wiharjo, namun Majelis berpendapat terdapat perbedaan juga mengenai subyek hukumnya, dimana Tergugat dalam perkara ini adalah Wong Teddy Wiharjo, yang dalam perkara Nomor 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Ut. bukan sebagai subyek hukum;

Menimbang, bahwa demikian juga tentang pokok sengketanya, antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wan Prestasi;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut, maka perkara ini **tidak Ne Bis In Idem**;

Menimbang, bahwa karena perkara tidak ne bis in idem, maka pemeriksaan gugatan Penggugat akan dilanjutkan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut, maka Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tentang gugatan Ne Bis In Idem sekaligus telah dipertimbangkan, sehingga harus dinyatakan ditolak;

Halaman 31 dari 24 Putusan Nomor 467/Pdt.G/2019/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)



Ad.2 Tentang **apakah ada perjanjian** antara Pengugat dengan Tergugat tentang pemberian rumah yang terletak di Muara Karang Blok L.9 B/5 RT.013/RW.015, Kelurahan Pluit, Penjaringan, Jakarta Utara oleh Tergugat kepada Pengugat;

Menimbang, bahwa didalam dalil gugatannya pada angka 2, Pengugat menyatakan, bahwa Tergugat memberikan janji kepada Pengugat akan menyerahkan tanah dan rumah, dan Pengugat mengajukan bukti (P-1) yang berupa salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Ut.;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut, Tergugat di dalam jawabannya membantahnya dengan menyatakan, bahwa Tergugat hanya memberi izin sementara kepada Pengugat untuk tinggal / menempati tanah dan rumah di Muara Karang Blok L.9 B/5 RT.013/RW.015, Kelurahan Pluit, Penjaringan, Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa dari bukti (P-1) yang diajukan oleh Pengugat berupa salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 382/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Ut., yang dimaksudkan untuk membuktikan adanya perjanjian untuk memberikan rumah, Majelis berpendapat, bahwa bukti surat P-1 tersebut **tidak dapat membuktikan adanya perjanjian yang dimaksudkan oleh Pengugat**;

Menimbang, bahwa dengan **tidak adanya perjanjian** yang dimaksudkan oleh Pengugat, yang merupakan dasar untuk adanya wanprestasi, maka **tidak ada dasar hukum** bagi Pengugat untuk menggugat Wanprestasi oleh Tergugat Wong Teddy Wiharjo;

Ad.3 Tentang **Apakah ada kerugian Pengugat** sebesar Rp. 6.413.737.290,- (enam milyar empat ratus tiga belas juta tujuh ratus tiga puluh tujuh ribu dua ratus sembilan puluh rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan angka 2 diatas tidak dapat dibuktikan adanya perjanjian antara Pengugat dengan Tergugat, maka tentang dalil adanya kerugian Pengugat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Pengugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas, bahwa tidak terdapat dasar hukum bagi Penggugat untuk menggugat Tergugat Wong Teddy Wiharjo karena tidak adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat Wong Teddy Wiharjo, maka petitum gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan ditolak, maka Penggugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 1313 KUH Perdata, Pasal 181 HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI;

1. Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI;

1. Menolak gugatan Provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.832.000,- (delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim yang diketuai oleh Indri Murtini, SH., MH., Oloan Harianja, SH., MH., dan Susilo Utomo, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota pada hari Kamis, tanggal 23 Januari 2020, putusan mana dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 27 Februari 2020 oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu Hendra Gunawan, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dihadiri oleh Dedi Heryadi, S.H., sebagai Kuasa Penggugat dan tidak dihadiri Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota

Ketua Majelis Hakim

Oloan Harianja,SH.MH

Indri Murtini,SH.MH



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

Susilo Utomo,SH.

Panitra Pengganti

Hendra Gunawan,SH

Perincian Biaya :

1. PNBP	: Rp.	30.000,-
2. A.T.K	: Rp.	75.000,-
3. Panggilan	: Rp.	675.000,-
4. PNBP Panggilan P	: Rp.	10.000,-
5. PNBP Panggilan T	: Rp.	20.000,-
6. Redaksi	: Rp.	10.000,-
7. Materai	: Rp.	<u>12.000,-</u>

Jumlah : Rp. 832.000,-
(delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah);