



PUTUSAN

Nomor 382/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

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

VASHDEV TULJARAM GALANI, Tempat/tanggal lahir : Medan / 3 Maret 1952 (72 tahun), Jenis Kelamin : Laki-laki, Kewarganegaraan : Indonesia, Agama : Hindu, Alamat / Domisili : JL. Danau Agung 5, Blok E2, Nomor 15 A, RT.001 / RW.016, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara, Prov. DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada IWAN HARDIANSAH, S.H.; RIDO OCTA PRIMARIZA, S.H.; DIRLAN HIDAYAT HASIBUAN, S.H., KUN PRABOWO FIRMAN ANDRIANZAH, S.H., dan SHAFIRA ADILA, S.H., Para Advokat / Pengacara pada Kantor hukum BAYU LESMANA & ASSOCIATES, yang beralamat di Jl. Margonda Raya, No. 439D, Pondok Cina, Beji, Kota Depok, Jawa Barat, Indonesia, E-mail: in.omnia.paratus.mlg@gmail.com, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Juni 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

LAWAN

Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI. Yang beralamat di Jl. JEND A YANI No. 7-9 LINGK IV, RT.00, RW.00, Kel. Kesawan, Kec. Medan Barat, Kota Medan, Prov Sumatera Utara. Menjadi Dahulu berada di Jl. JEND A YANI No.7-9 LINGK IV, RT.00, RW.00, Kel. Kesawan, Kec. Medan Barat, Kota Medan, Prov Sumatera Utara. Yang Sekarang TIDAK DIKETAHUI LAGI ALAMATNYA dan/atau masih di wilayah Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara / BPN Kota Administrasi Jakarta Utara. Yang beralamat di Jl. Melur No.10, RT.5/RW.13, Rawabadak Utara, Kec. Koja, Jakarta Utara, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ;



Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah memeriksa dan membaca berkas perkara
Setelah mendengarkan Penggugat di persidangan;
Setelah memperhatikan bukti-bukti surat

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 25 Juni 2024 dalam Register Nomor 382/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

TENTANG KEWENANGAN MENGADILI

A) KOMPETENSI RELATIF

Bahwa adapun yang menjadi alasan PENGGUGAT mengajukan Gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah penerapan **Pasal 118 ayat (1) HIR** yang berdasarkan pada asas Actor Sequitur Forum Rei menurut **M. Yahya Harahap**, dalam bukunya **HUKUM ACARA PERDATA**, Penerapan asas tersebut, Tidaklah Mutlak.

Bahwa ada beberapa opsi yang bisa digunakan untuk menentukan kewenangan Pengadilan untuk mengadili berdasarkan **Pasal 118 HIR**, maka dalam perkara *a quo* PENGGUGAT menggunakan **2 (dua) asas yakni : Patokan tempat benda tidak bergerak yang menjadi Objek Sengketa (Forum Rei Sitae)** serta berdasarkan **kediaman salah satu TERGUGAT (TURUT TERGUGAT) atas pilihan PENGGUGAT (Actor Sequitur Forum Rei dengan Opsi)** oleh karena itu Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

B) KOMPETENSI ABSOLUT :

Bahwa Kami selaku PENGGUGAT akan menjelaskan terlebih dahulu kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang **Memeriksa, Mengadili Dan Memutus perkara a quo**, dimana PENGGUGAT dan TERGUGAT merupakan bagian dalam suatu Keluarga utuh, yang mana PENGGUGAT merupakan Ayah Kandung dari TERGUGAT sedangkan TERGUGAT merupakan Anak Kandung dari pada PENGGUGAT.

Berdasarkan hal tersebut di atas, PENGGUGAT mengajukan **GUGATAN PERALIHAN HAK MILIK UNTUK KEPENTINGAN BALIK NAMA SERTIFIKAT ATAS SEBIDANG TANAH DAN BANGUNAN** ke



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Utara Berdasarkan **Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009** yang mana sekarang sertifikat kepemilikan tersebut atas nama **Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI** selaku TERGUGAT.

Bahwa yang menjadi alasan kenapa Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri dan **BUKAN** diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah **karena Objek Gugatan yang diajukan mengenai Peralihan Hak Milik Atas Sertifikat Tanah**, bukanlah merupakan sengketa kepemilikan Sertifikat / Surat Keputusan (*beschiking*) yang dikeluarkan oleh Pejabat TUN.

Bahwa berdasarkan **Undang – Undang Nomor: 5 tahun 1986** sebagaimana telah diubah dengan **Undang – Undang Nomor : 9 tahun 2004** dan perubahan kedua berdasarkan **Undang – Undang Nomor: 51 tahun 2009** tentang **Pengadilan Tata Usaha Negara** pada pasal 1 butir 3 menyatakan:

“Keputusan TUN adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata”.

Adapun Keputusan – keputusan TUN yang dikecualikan atau yang dinyatakan tidak termasuk dalam pengertian *beschiking* atau yang mempersempit kompetensi Peradilan TUN sehingga **TIDAK DAPAT** digugat ke Peradilan TUN berdasarkan **Pasal 2 Undang – undang No. 9 Tahun 2004** tentang **Peradilan Tata Usaha Negara** adalah dimana **KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG MERUPAKAN PERBUATAN PERDATA BUKANLAH Ranah Pengadilan Tata Usaha Negara** untuk Memeriksa dan Mengadili **melainkan Ranah PENGADILAN NEGERI**.

Bahwa selain itu **PENGGUGAT** juga tidak memasukkan Notaris / PPAT sebagai Pihak dalam perkara adalah karena Perkara *a quo* **bukanlah** mengenai cacat administrasi atau cacatnya Akta Jual Beli (AJB), melainkan **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum mengenai**



Peralihan Hak Milik atas Tanah untuk kepentingan Balik nama di Sertipikat.

Karena Gugatan *a quo* bukanlah sengketa mengenai Kepemilikan Sertifikat yang merupakan ranah Pengadilan Tata Usaha Negara ataupun sengketa kepemilikan hak atas tanah, melainkan Gugatan yang timbul karena **Kelalaian** dari TERGUGAT yang tidak mengurus dengan baik sehingga membuat aset yang dibeli oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT tersebut menjadi **tidak terawat dan diurus dengan baik, tidak dibayarkan pajak bumi dan bangunannya, serta cenderung diabaikan oleh TERGUGAT.**

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, Kami selaku Kuasa Hukum PENGUGAT mengajukan Gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, oleh karena PENGUGAT adalah selaku ayah kandung dari TERGUGAT yang merasa bahwa selama ini keputusannya untuk memberikan sang anak (TERGUGAT) aset berupa **Tanah dan Bangunan** yang beralamat **Jl. Danau Agung 5. Blok E-2. No.15 A RT.002/ RW.016, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara Provinsi DKI. Jakarta** adalah hal yang **KELIRU**, serta pada dasarnya ketika aset tersebut dibeli oleh PENGUGAT atas nama TERGUGAT melainkan aset tersebut dibeli oleh PENGUGAT hanyalah *Pro Forma* belaka.

Oleh karena itu Kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara *a quo* untuk menyatakan PENGUGAT adalah pemilik asli atas Objek *a quo* dan Memerintahkan TURUT TERGUGAT yakni Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara / BPN Kota Administrasi Jakarta Utara, untuk segera melakukan **Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009** yang mana saat ini masih atas nama Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI selaku TERGUGAT, Menjadi atas nama VASHDEV TULJARAM GALANI selaku PENGUGAT yakni ayah kandung dari pada TERGUGAT dan juga selaku pemilik asli dari Objek tersebut. dengan alasan-alasan yang akan PENGUGAT uraikan dalam dalil Posita. Maka berdasarkan seluruh uraian di atas, Pengadilan Negeri (Pengadilan Negeri Jakarta



Utara) berwenang secara **ABSOLUT** untuk memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*.

Adapun sebagai alasan dan dasar hukum GUGATAN Perkara *a quo* dengan uraian Yuridis sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1) Bahwa antara **PENGUGAT (Sdr. VASHDEV TULJARAM GALANI)** dengan TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI) mempunyai hubungan keluarga Ayah dan Anak. Hal ini dapat dibuktikan dengan Kartu Keluarga antara PENGUGAT dan TERGUGAT serta Akta Kelahiran TERGUGAT. -----(Lihat **Bukti : P-1**, dan **Bukti : P-2**);

2) Bahwa pada sekitar tahun 2009 TERGUGAT membujuk PENGUGAT untuk membeli sebidang tanah dengan luas 245 m² (dua ratus meter persegi) mengatas namakan nama TERGUGAT sebagai pembeli, bahwa atas Permintaan dari TERGUGAT tersebut, PENGUGAT akhirnya membelikan sebidang tanah tersebut, bahwa PENGUGAT melakukan hal tersebut dikarenakan TERGUGAT adalah anak kandung dari PENGUGAT, oleh karena itu PENGUGAT membeli tanah tersebut dengan mengatasnamakan TERGUGAT dengan disertai Perjanjian – Perjanjian Lisan antara Ayah dengan Anak dan juga diketahui oleh pihak keluarga lain yaitu Ibu dan Saudari Kandung dari TERGUGAT, adapun Perjanjian tersebut meliputi kedudukan aset / tanah tersebut dimana TERGUGAT hanya berhak menempatnya saja dan semua Pembayaran atas Tanah dan Bangunan tersebut semuanya adalah berasal dari uang milik PENGUGAT dan bahkan PENGUGAT rela membeli tanah dan bangunan tersebut mengatasnamakan TERGUGAT, dimana hal tersebut juga PENGUGAT lakukan sebagai bentuk kasih sayang seorang ayah kepada anaknya, dan juga sebagai bentuk rasa kepedulian seorang ayah yang ingin melihat anaknya bisa mandiri dan mempunyai aset untuk dihuni ketika sudah menikah nanti;

3) Bahwa pada **bulan Oktober 2009** dilakukanlah proses pembelian tanah tersebut, dimana **pada tanggal 23 Oktober 2009**, terbitlah **Akta Jual Beli Nomor : 118/2009** yang merupakan dasar terjadinya jual beli sebidang tanah dengan **luas 245 m²** atas nama TERGUGAT dan pada **tanggal 9 November 2009** terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI.:-----
(Lihat AJB No. 118/2009, tanggal 23 Oktober 2009, Bukti : P-3, Lihat SHM No.7969, tanggal 9 November 2009, Bukti : P-4);

Bahwa tidak mungkin TERGUGAT / Anak Kandung dari Penggugat, dengan keadaan pada saat itu bisa membeli aset tanah seluas 245 m² yang mana pada saat itu keadaan TERGUGAT sedang **tidak bekerja / menganggur**, oleh karenanya sangat mustahil bagi TERGUGAT **MEMILIKI UANG / PUNYA UANG** sebesar **Rp.1.202.295.000 ,- (Satu Miliar Dua Ratus Dua Juta Dua Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah)**. Adapun dengan kapasitas TERGUGAT yang tidak memiliki pekerjaan dan tidak memiliki penghasilan maka sudah dapat dipastikan bahwa uang untuk membeli sebidang tanah dengan luas 245 m² sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 atas nama **TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI)** adalah **uang yang bersumber dari PENGGUGAT selaku ayah kandung dari TERGUGAT** yang mana **PENGGUGAT** pada saat itu berprofesi sebagai pedagang;

4) Bahwa pada sekitaran tahun 2010 atas permintaan dari TERGUGAT dengan alasan bahwa TERGUGAT ingin mempunyai usaha, PENGGUGAT mengajukan pinjaman Kredit Rekening Koran (K RK) ke Bank Danamon Kantor Cabang BDI Medan Pemuda dengan menggunakan Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI) sebagai salah satu Jaminan atas kredit, yang mana atas Jaminan tersebut dibebankan Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan dari PPAT No. 147/2010 tertanggal 19 Agustus 2010 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 5121/2010 tertanggal 4 Oktober 2010.

(Lihat bukti APHT dari PPAT No. 147/2010 tertanggal 19 Agustus 2010, Bukti : P-5 dan lihat bukti SHT No. 5121/2010 tertanggal 4 Oktober 2010, Bukti : P-6);



5) Bahwa atas Kredit tersebut Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI (TERGUGAT) juga merupakan Subjek atau orang yang ikut menjadi Penjamin atas hutang tersebut dan atas Pinjaman tersebut sebagian besarnya diberikan PENGUGAT kepada TERGUGAT untuk dipergunakan TERGUGAT sebagai modal membuka usaha, akan tetapi usaha yang dimaksud oleh TERGUGAT tersebut tidak pernah ada, sehingga PENGUGAT selaku ayah kandung dari TERGUGAT sangat kecewa dengan perbuatan TERGUGAT tersebut. Bahwa beberapa kali PENGUGAT mencoba menanyakan perihal bentuk usaha yang ingin dibuka oleh TERGUGAT, akan tetapi TERGUGAT selalu emosi setiap kali PENGUGAT bertanya akan perkembangan usaha yang ingin dilakukan oleh TERGUGAT tersebut;

6) Bahwa atas Kredit yang diajukan oleh PENGUGAT di Bank Danamon tersebut, TERGUGAT pun juga tidak pernah beriktikad baik untuk membantu PENGUGAT membayar CICILAN pinjaman Kredit Rekening Koran (KRK) ke Bank Danamon Kantor Cabang BDI Medan Pemuda, padahal TERGUGAT adalah selaku subjek yang bertanggung jawab atas hutang tersebut, karena Pinjaman tersebut berawal dari bujukan TERGUGAT kepada PENGUGAT untuk membuka usaha. Dan selain itu antara PENGUGAT dan TERGUGAT ada Perjanjian Internal secara lisan yang juga diketahui oleh pihak keluarga lain dimana inti dari Perjanjian tersebut TERGUGAT Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI akan menyerahkan kembali aset Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI tersebut kepada PENGUGAT Sdr. VASHDEV TULJARAM GALANI selaku ayah kandung dan juga selaku Pemilik asli dari aset tersebut apabila TERGUGAT tidak membantu membayar cicilan kredit ke Bank Danamon tersebut.

Oleh karenanya sudah seharusnya TERGUGAT membantu untuk membayar cicilan Kredit tersebut, akan tetapi pada kenyataannya TERGUGAT tidak pernah membantu cicilan tersebut, sehingga pada akhirnya PENGUGAT lah yang membayar utang tersebut dari awal hingga cicilan hutang tersebut Lunas pada sekitaran tahun 2023,



sehingga sudah cukup alasan kiranya untuk Majelis Hakim agar mengabulkan Gugatan *a quo*;

7) Bahwa atas selesainya dan **berakhirnya hutang** tersebut pada **tanggal 29 Maret 2023** **Bank Danamon mengeluarkan Surat No. 148 / LEG / 0323**. Yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara **perihal ROYA Jaminan Untuk Menghapus Hak Tanggungan dan pada tanggal 30 Maret 2023 Bank Danamon kembali mengeluarkan surat No. B – 3025 / R 06 / CDCM – SMEC / 0323**, yang ditujukan kepada **PENGGUGAT (Sdr. VASHDEV TULJARAM GALANI)** perihal keterangan fasilitas yang mana pada intinya menerangkan bahwa terhitung tanggal 29 maret 2023 seluruh kewajiban pinjaman Kredit Rekening Koran (KRK) **PENGGUGAT Pada Bank Danamon Indonesia,Tbk.** Kantor Cabang Medan Pemuda atas Kredit tersebut dinyatakan telah **LUNAS**. Serta Pada **tanggal 6 Juni 2024** **PENGGUGAT** telah mengajukan Permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara untuk di terbitkan Surat Roya, dan pada **tanggal 21 Juni 2024 PT. Bank Danamon Indonesia.Tbk. Cabang Medan Pemuda juga mengeluarkan Surat Keterangan No. 01 / SND -609 / 0624** yang pada intinya menjelaskan bahwa Sdr. VASHDEV TULJARAM GALANI sudah melunasi Fasilitas Kredit tersebut tanggal 29 maret 2023 Fasilitas KRK sebesar Rp. 2.700.000.000,- (Dua milyar Tujuh Ratus juta rupiah) yang ditandatangani langsung oleh Branch Manager dan Branch Sales Manager PT.Bank Danamon, Tbk. Cabang Medan Pemuda tertanggal 21 Juni 2021

-----**(Lihat Surat No. 148 / LEG / 0323, Bukti : P-7 dan surat No. B – 3025 / R 06 / CDCM – SMEC / 0323, Bukti : P-8 dan Surat Permohonan Roya, Bukti : P-9 dan Bukti Surat Keterangan Bank Danamon atas Pelunasan fasilitas Kredit tanggal 21 Juni 2021Bukti P - 10);**

Bahwa hal tersebut di atas menjelaskan, berdasar pada surat-surat yang dikeluarkan oleh Bank Danamon dan Surat yang dimohonkan oleh **PENGGUGAT** tersebut di atas, dapat dibuktikan bahwa **PENGGUGAT** lah yang selama ini membayarkan pinjaman yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan atas Objek Sertifikat Hak Milik No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI) sedangkan TERGUGAT sebagai pemilik Sertifikat **tidak memiliki rasa tanggung jawab sama sekali terhadap hutang** tersebut, dan berdasarkan informasi dari Pihak Bank Danamon kisaran Bulan Juli 2024 nanti akan dikeluarkan Surat Roya dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, oleh karena itu sudah selayaknya Objek Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI) **harus lah kembali dan beralih kepemilikan dengan proses balik nama ke atas nama PENGGUGAT** selaku Ayah Kandung dari TERGUGAT dan juga selaku orang yang secara FAKTA HUKUM berhak atas objek tanah dan bangunan tersebut di atas berdasarkan fakta-fakta secara faktual.

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk **Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT** dengan Memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara selaku TURUT TERGUGAT dalam Perkara *a quo* untuk melakukan Proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 yang sekarang masih atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI) **di lakukan Proses balik nama ke atas nama PENGGUGAT** (Sdr. VASHDEV TULJARAM GALANI);

9. Bahwa dalam Gugatan *a quo* seperti yang sudah PENGGUGAT terangkan pada poin Kewenangan Absolut, Gugatan *a quo* Bukanlah Gugatan tentang sengketa kepemilikan, melainkan Gugatan tentang Perbuatan TERGUGAT yang melanggar janji kepada PENGGUGAT untuk aset tanah yang diatasnya berdiri rumah / bangunan yang dibeli PENGGUGAT mengatasnamakan TERGUGAT atau dijadikan sebagai barang Pemberian oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT, dimana atas Pemberian tersebut ada perjanjian-perjanjian internal secara lisan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, serta dikarenakan TERGUGAT yang lalai atau cenderung mengabaikan dengan tidak mengurus barang pemberian dari PENGGUGAT selaku ayah kandung TERGUGAT.

Halaman 9 dari 31 Putusan Nomor 382/Pdt.G/2024/PNJkt.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)



Bahkan Pajak Bumi dan Bangunan serta hal-hal lain seperti pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) itu semua dibayarkan oleh PENGGUGAT, Oleh karena PENGGUGAT Melayangkan Gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar Majelis Hakim melalui Putusannya dapat memerintahkan TURUT TERGUGAT yang dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara untuk melakukan proses balik nama Sertifikat *a quo* ke yang saat ini masih atas nama TERGUGAT ke nama PENGGUGAT;

10. Bahwa adapun sampai saat ini semua surat-surat kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI) berada dalam penguasaan PENGGUGAT, bahkan Objek Tanah dan Bangunan tersebut pun secara fisik juga dikuasai oleh PENGGUGAT, dari mulai dibeli dan dibangun rumah di atas tanah tersebut pada tahun 2010 hingga sekarang lebih kurang 14 (empat belas) tahun PENGGUGAT selaku ayah kandung TERGUGAT menempati rumah tersebut, hal ini terjadi karena perbuatan TERGUGAT yang cenderung tidak peduli dengan Tanah yang sudah dibeli PENGGUGAT kepada TERGUGAT tersebut, serta TERGUGAT yang tidak mempunyai tanggung jawab atas Hutang yang dijaminan dengan Hak Tanggungan Objek Sertipikat atas nama TERGUGAT, yang mana TERGUGAT adalah orang yang membujuk PENGGUGAT untuk mengajukan kredit ke Bank Danamon untuk digunakan sebagai modal, sehingga menimbulkan keinginan PENGGUGAT untuk mengambil alih kembali aset tersebut;

11. Bahwa dari tahun 2017 hingga sekarang antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tidak ada lagi komunikasi yang terjalin, PENGGUGAT sudah beberapa kali mencoba membuka komunikasi dengan TERGUGAT, akan tetapi TERGUGAT selalu menghindar dan tidak merespon, bahkan ketika PENGGUGAT pun mendatangi TERGUGAT dikediamannya, TERGUGAT tetap menghindar, sehingga antara PENGGUGAT dan TERGUGAT sudah cukup lama tidak saling komunikasi, dimana komunikasi terakhir antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah pada tahun 2017, pada saat itu TERGUGAT mengatakan bahwa dia sudah tidak peduli dengan aset tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9



November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 yang sekarang masih atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI), sehingga hal tersebut mendasari upaya PENGGUGAT sebagai Warga Negara yang baik untuk melakukan upaya hukum dalam rangka proses balik nama secara hukum yang sah dan berlaku di Indonesia atas SHM tersebut dengan cara mekanisme mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

12. Bahwa adapun yang menjadi dasar hukum PENGGUGAT mengajukan Gugatan Peralihan Hak untuk kepentingan Balik nama SHM *a quo* adalah berdasarkan pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dimana Pelepasan Hak dapat melalui beberapa cara, dan Putusan Pengadilan termasuk sebagai salah satu cara untuk bisa melakukan Peralihan Hak untuk nantinya menjadi dasar balik nama SHM *a quo*, adapun **pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria** berbunyi :

*“Jual – beli, Penukaran, Penghibahan, Pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan **Perbuatan - perbuatan lain** yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dalam Peraturan Pemerintah.”*

Bahwa Perbuatan-Perbuatan lain yang dimaksud dalam pasal 26 ayat (1) UU. POKOK AGRARIA memang tidak disebutkan secara eksplisit, hal tersebut menjadikan Perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud dalam pasal *a quo* menjadi tidak terbatas, sehingga penafsiran atas Perbuatan-perbuatan lain tersebut menjadi luas, dan dapat ditafsirkan bahwa **Putusan Pengadilan adalah salah satu cara yang bisa diambil dalam rangka untuk kepentingan Peralihan Hak, untuk Kepastian Hukum atas Kepemilikan;**

Bahwa Peralihan Hak juga dapat beralih tanpa adanya surat otentik PPAT dengan keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan **pemindahan hak atas bidang tanah hak milik**, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan **akta yang tidak dibuat oleh PPAT**, tapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan



tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan (Ex : Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 1997).

Bahwa atas dasar uraian tersebut diatas, dapat diartikan bahwa tanpa adanya akta Notaris PPAT pemindahan atau peralihan Hak tersebut dapat dilakukan, selama hal tersebut dianggap kadar kebenarannya cukup oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka **Putusan dari Pengadilan YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP** adalah suatu hal yang tentu saja dianggap cukup kadar kebenarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan, karena Pengadilan merupakan suatu lembaga Yudikatif yang berwenang memerintahkan siapapun untuk melaksanakan isi putusannya, oleh karena itu PENGGUGAT mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memerintahkan TURUT TERGUGAT yakni Kepala Kantor Petanahan Kota Administrasi Jakarta Utara untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 yang sekarang masih atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI) untuk diproses balik nama ke PENGGUGAT Sdr. VASHDEV TULJARAM GALANI, **karena Putusan Pengadilan berdasarkan Pasal 26 ayat (1) UU. Pokok Agraria tersebut diatas, dapat diartikan dan dapat ditafsirkan sebagai salah satu cara untuk melakukan proses peralihan hak, dimana arti Perbuatan-Perbuatan lain dalam pasal 26 ayat (1) UU. Pokok Agraria tersebut dapat diartikan sangat luas penafsirannya, sehingga dapat dijadikan dasar untuk peralihan hak untuk kepentingan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 yang sekarang masih atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI) untuk diproses balik nama ke PENGGUGAT Sdr. VASHDEV TULJARAM GALANI;**

13. Bahwa adapun alasan PENGGUGAT menarik pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara / BPN Kota Administrasi Jakarta Utara menjadi pihak TURUT TERGUGAT dalam Gugatan *a quo* adalah karena kewenangan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara lah yang bisa melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.



7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 yang sekarang masih atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI) ke nama PENGGUGAT VASHDEV TULJARAM GALANI selaku ayah kandung dari TERGUGAT, Sebagaimana Petitum dari PENGGUGAT oleh dalam Gugatan *a quo*, oleh karenanya alasan-alasan tersebutlah yang mendasari PENGGUGAT memasukkan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai Pihak / TURUT TERGUGAT agar nantinya bisa menjalankan isi Putusan Pengadilan Jakarta Utara sebagai pihak TURUT TERGUGAT;

14. Bahwa Gugatan *a quo* adalah Gugatan tentang Upaya seseorang untuk menarik kembali apa yang sebenarnya secara fakta menjadi hak nya, akan tetapi karena hak kepemilikan di atas kertas memakai nama TERGUGAT selaku anak dari PENGGUGAT, maka dari itu PENGGUGAT mengajukan GUGATAN ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota administrasi Jakarta Utara untuk melakukan proses balik nama Sertipikat yang sekarang masih atas nama TERGUGAT. Bahwa seperti yang sudah PENGGUGAT jelaskan juga di atas, dahulu PENGGUGAT memberikan uang untuk TERGUGAT membeli aset atas nama dirinya untuk suatu saat TERGUGAT bisa dihuni dengan pendampingnya, akan tetapi TERGUGAT malah menyia-nyiaikan kepercayaan yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT harus mengambil alih kembali kepemilikan atas Tanah dan Rumah/bangunan tersebut.

Bahwa dalam UU. Perkawinan maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Indonesia tidak diatur secara spesifik mengenai Pemberian orang tua kepada anak yang belum menikah dan dibawah penguasaannya **dapat ditarik kembali** sebagaimana yang tercantum dalam KHI, PENGGUGAT menyadari sebagai non muslim, PENGGUGAT memang tidak dapat menjadikan KHI sebagai dasar hukum, akan tetapi **Pasal 212 KHI bisa dijadikan Landasan berpikir dan landasan hukum** bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Gugatan *a quo* dalam memutus perkara *a quo*, karena meski PENGGUGAT bukanlah muslim dan Gugatan *a quo* bukanlah Gugatan kewarisan atau Hibah dan KHI adalah aturan yang diperuntukan hanya untuk muslim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saja, akan tetapi PENGUGAT berharap Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Gugatan *a quo* dapat memandang KHI sebagai Landasan Hukum dalam Memutus perkara *a quo* dan dalam rangka mengisi kekosongan Hukum akibat tidak diaturnya secara spesifik mengenai Pemberian seorang ayah kepada anak yang dapat **ditarik kembali** baik dalam dalam UU. Perkawinan maupun dalam KUHPdata;

PETITUM

Bahwa berdasarkan seluruh uraian Yuridis yang sudah Kami uraikan di atas, mulai dari Kewenangan Relatif, Kewenangan Absolut, serta dalil posita Pokok Perkara, Kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo*, untuk memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI:

- Dalam Eksepsi :

1. Menerima Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang mengadili Perkara *A quo*;

- Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas kelalaian karena tidak bertanggung jawab terhadap aset Pemberian dari PENGUGAT dan tidak bertanggung jawab atas hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT;
3. Menyatakan Surat Roya yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Sah dan berharga untuk kepentingan balik nama objek Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI) ke atas nama PENGUGAT (Sdr. VASHDEV TULJARAM GALANI);
4. Menyatakan PENGUGAT secara Hukum berhak atas Objek Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009;

Halaman 14 dari 31 Putusan Nomor 382/Pdt.G/2024/PNJkt.Utr

Disclaimer

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



5. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara untuk mencoret nama DHIRAJ VASHDEV GALANI (TERGUGAT) dalam Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 dan selanjutnya mengganti menjadi atas nama VASHDEV TULJARAM GALANI;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

Atau :

Apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap kuasanya bernama IWAN HARDIANSAH, S.H.,; RIDO OCTA PRIMARIZA, S.H.,; DIRLAN HIDAYAT HASIBUAN, S.H., KUN PRABOWO FIRMAN ANDRIANZAH, S.H., dan SHAFIRA ADILA, S.H., Para Advokat / Pengacara pada Kantor hukum BAYU LESMANA & ASSOCIATES, yang beralamat di Jl. Margonda Raya, No. 439D, Pondok Cina, Beji, Kota Depok, Jawa Barat, Indonesia, E-mail: in.omnia.paratus.mlg@gmail.com, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Juni 2024, sementara Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebanyak 3 (tiga) kali melalui Relas Panggilan Sidang masing-masing, yaitu:

1. Untuk Tergugat berdasarkan surat panggilan sidang secara surat tercatat tertanggal 28 Juni 2024 untuk persidangan tanggal 24 Juli 2024, panggilan sidang secara surat tercatat tertanggal 27 September 2024 untuk persidangan tanggal 16 Oktober 2024, panggilan sidang secara surat tercatat tertanggal 17 Oktober 2024 untuk persidangan tanggal 30 Oktober 2024 dan risalah panggilan sidang melalui media surat kabar Rakyat Merdeka tanggal 16 Agustus 2024 untuk persidangan tanggal 25 September 2024;
2. Untuk Turut Tergugat surat panggilan sidang secara surat tercatat tertanggal 28 Juni 2024 untuk persidangan tanggal 24 Juli 2024, surat panggilan sidang surat tercatat tertanggal 15 Agustus 2024 untuk persidangan tanggal 25 September 2024, surat panggilan sidang surat tercatat tertanggal 30 September 2024 untuk persidangan tanggal 16 Oktober 2024, surat panggilan sidang surat tercatat tertanggal 15 Agustus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024 untuk persidangan tanggal 25 September 2024 dan surat panggilan sidang surat tercatat tertanggal 17 Oktober 2024 untuk persidangan tanggal 30 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir maka prosedur mediasi tidak dapat dilaksanakan lalu pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat mengajukan bukti tulisan-tulisan berupa:

1. Bukti P-1 : Foto copy Kartu Keluarga (KK) No. 1271052505220011 Tanggal 09 September 2022;
2. Bukti P-2 : Foto copy Kutipan Akta Kelahiran No. 690/Dis.WNI/2006 tanggal 7 Juni 1980 yang dikeluarkan oleh Kantor Pencatatan Sipil Kota Medan tanggal 18 Agustus 2006 atas nama DHIRAJ VASHDEV GALANI;
3. Bukti P-3 : Foto copy Akta Jual Beli (AJB) No. 118/2009, Tanggal 23 Oktober 2009;
4. Bukti P-4 : Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7969, Tanggal 16 September 2009;
5. Bukti P-5 : Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) No. 147/2010, tertanggal 19 Agustus 2010;
6. Bukti P-6 : Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 5121/2010, tertanggal 4 Oktober 2010;
7. Bukti P-7 : Foto copy Bukti Surat Bank Danamon No. 148/LEG/0323 tanggal 29 maret 2023 perihal Roya Jaminan Untuk Menghapus Hak Jaminan;
8. Bukti P-8 : Foto copy Bukti Surat Bank Danamon No. B – 3025 / R 06 / CDCM – SMEC / 0323 tanggal 30 Maret 2023 Perihal Keterangan Fasilitas (KRK);
9. Bukti P-9 : Foto copy Bukti Setor Penerimaan Negara Untuk Kepentingan Roya / Tanda Terima Roya Yang Di Dalamnya Terdapat Surat Permohonan Roya

Halaman 16 dari 31 Putusan Nomor 382/Pdt.G/2024/PNJkt.Utr



Yang Diajukan Oleh Saudara VASHDEV TULJARAM GALANI (PENGGUGAT) tanggal 6 Juni 2024;

10. Bukti P-10 : Foto copy Bukti Surat Keterangan Bank Danamon No. 01/SND – 609 / 0624 tanggal 21 Juni 2024 tentang Pelunasan Fasilitas Kredit Bank Danamon;

11. Bukti P-10a : Foto copy Surat Kepada Bank Danamon Cabang BDI MEDAN PEMUDA, tertanggal 18 Juni 2024 perihal Permohonan Untuk di Buatkan Surat Pernyataan Oleh Bank Danamon Atas Pelunasan Dan Pembersan Utang Yang di Jaminkan Dengan Jaminan Yang di Bebaskan Hak Tanggungan Yang Sudah di Lakukan Roya;

12. Bukti P-11 : Foto copy Sertifikat Hak Milik NIB.09.05.000004199.0 Edisi 1 (satu) Roya Untuk Penghapusan Atas Hak Tanggungan Nomor 5121/2010, tertanggal 4 Oktober 2010, peringkat 1 hapus berdasarkan surat roya nomor 148/LEG/0323 tanggal 29 maret 2023. Yang dikeluarkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

13. Bukti P-12 : Foto copy Surat Kelahiran Nomor : 416/SL/Ros/1980 tanggal 11 Juni 1980 atas nama DHIRAJ VASHDEV GALANI;

14. Bukti P-13 : Foto copy Surat Keterangan nomor: 65/VIII/2009 tertanggal 24 Agustus 2009. Tentang Belum Pernah Melaksanakan dan Mencatatkan Perkawinan Pada Dinas Kependudukan Kota Medan (Surat Keterangan Belum Kawin).;

15. Bukti P-14 : Foto copy Tanda Terima penyerahan penerimaan sertifikat asli SHM No. 7969 atas nama DHIRAJ VASHDEV GALANI yang diterima oleh CALVIN LEE selaku Bisnis Manager yang mewakili PT. BANK DANAMON tanggal 21 Juli 2010;

16. Bukti P-15 : Foto copy Tanda Terima No./leg/0710 tertanggal 23 juli 2010 atas barang agunan/ dokumen barang SHM No. 7969 atas nama DHIRAJ VASHDEV GALANI yang diserahkan oleh DHIRAJ VASHDEV GALANI dan VASHDEV TULJARAM GALANI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima oleh SYAHRIL MUNIR dan SUHARDI selaku perwakilan dari PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk cabang Diponegoro Kota Medan;

17. Bukti P-16 : Foto copy Surat Keterangan tanggal 1 Agustus 2024 dari pengurus / bendahara komplek perumahan Blok E kelurahan Sunter Agung tentang iuran pengelolaan lingkungan selama 2 tahun.;
18. Bukti P-17 : Foto copy Kwitansi Pembayaran iuran keamanan dan kebersihan januari 2021;
19. Bukti P-18 : Foto copy Kwitansi Pembayaran iuran keamanan dan kebersihan mei 2024;
20. Bukti P-19 : Foto copy Kwitansi Pembayaran iuran keamanan dan kebersihan Juni 2024.;
21. Bukti P-20 : Foto copy Kwitansi Pembayaran iuran keamanan dan kebersihan juli 2024;
22. Bukti P-21 : Foto copy Kwitansi Pembayaran iuran keamanan dan kebersihan september 2024;
23. Bukti P-22 : Foto copy Kwitansi Pembayaran iuran keamanan dan kebersihan oktober 2024;
24. Bukti P-23 : Foto copy Berita acara pemasangan APP dan Penyegehan tanggal 5 Agustus 2024 yang dikeluarkan PLN (Perseroan Unit Induk Distribusi Jakarta Raya UPK Tanjung Priok);
25. Bukti P-24 : Foto copy IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN No. : 14838/IMB/2012;
26. Bukti P-25 : Foto copy Struk Pembayaran Listrik Tanggal 15 Desember 2023 Via Bank Central Asia;
27. Bukti P-26 : Foto copy Struk Pembayaran Listrik Tanggal 11 Januari 2024, Via Bank Central Asia;
28. Bukti P-27 : Foto copy Struk Pembayaran Listrik Tanggal 14 Maret 2024 Via Bank Central Asia;
29. Bukti P-28 : Foto copy. Struk Pembayaran Listrik Tanggal 6 Mei 2024 Via Bank Central Asia;
30. Bukti P-29 : Foto copy Struk Pembayaran Listrik Tanggal 14 Juli 2024 Via Bank Central Asia;
31. Bukti P-30 : Foto copy Struk Pembayaran PAM Jaya Tanggal 5 Desember 2023 Via Bank Central Asia;

Halaman 18 dari 31 Putusan Nomor 382/Pdt.G/2024/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Bukti P-31 : Foto copy Struk Pembayaran PAM Jaya Tanggal 6 Februari 2024 Via Bank Central Asia;
33. Bukti P-32 : Foto copy Struk Pembayaran PAM Jaya Tanggal 5 April 2024 Via Bank Central Asia;
34. Bukti P-33 : Foto copy Struk Pembayaran PAM Jaya Tanggal 6 Agustus 2024 Via Bank Central Asia;
35. Bukti P-34 : Foto copy Struk Pembayaran Bank BCA tanggal 14 juli 2024 : Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Via Bank Central Asia;
36. Bukti P-35 : Foto copy Rincian Kekurangan Pembayaran PBB tahun 2024, tertanggal 24 Juni 2024 atas nama DHIRAJ VASHDEV GALANI yang dikeluarkan oleh BADAN PENDAPATAN DAERAH UPPPD TANJUNG PRIOK;

Menimbang, bahwa bukti tulisan-tulisan tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan dipersidangan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya kecuali Bukti P-1, P-4, P-6, P-7, P-9, P-23, P-24, P-dan P-35 berupa fotokopi tanpa asli;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Penggugat juga telah mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi **POENAM VASHDEV GALANI**, yang telah disumpah dalam persidangan dan memberi keterangan sebagai berikut;

- Bahwa SAKSI adalah istri dari pada PENGGUGAT dan Ibu Kandung dari TERGUGAT.
- Bahwa Saksi sudah tinggal di alamat JL. Danau Agung 5, Blok E2, Nomor 15 A, RT.001 / RW.016, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara dari tahun 2017 sampai sekarang.
- Bahwa Saksi mengetahui pada tahun 2009 Penggugat membeli sebidang tanah di JL. Danau Agung 5, Blok E2, Nomor 15 A, RT.001 / RW.016, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara.
- Bahwa Saksi mengetahui PENGGUGAT membeli sebidang tanah tersebut di atas menggunakan uang PENGGUGAT secara cash atau tunai dengan mengatasnamakan anak laki-laki pertama yakni DHIRAJ VASHDEV GALANI (TERGUGAT). Karena adat istiadat dan budaya di India adalah hal lumrah ketika membeli aset dengan mengatasnamakan anak laki-laki pertama.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat pada tahun 2011 mendirikan rumah yang beralamat di JL. Danau Agung 5, Blok E2, Nomor 15 A, RT.001 / RW.016, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara berdasarkan alas hak SHM No. : 7969 atas nama DHIRAJ VASHDEV GALANI (TERGUGAT) dan selesai pembangunan pada tahun 2017.

- Bahwa Saksi menjelaskan pada saat membangun rumah tersebut, PENGGUGAT menggunakan jasa kontraktor, namun selang beberapa waktu kontraktor tersebut menghentikan pekerjaannya tanpa ada alasan yang jelas dan menghilang tanpa kabar. Oleh sebab itu, PENGGUGAT menyelesaikan sendiri pembangunan rumah dengan cara memilih desain rumah melalui peramban web dan mempekerjakan tukang harian untuk menyelesaikan pembangunan rumah tersebut.

- Bahwa Saksi menjelaskan pada tahun 2011 sampai tahun 2017, pada saat membangun rumah di atas sebidang tanah tersebut, PENGGUGAT, SAKSI beserta anak perempuannya bernama HANISHA VASHDEV GALANI tinggal di APARTMENT MALL OF INDONESIA (MOI).

2. Saksi **HANISHA VASHDEV GALANI**, yang telah disumpah dalam persidangan dan memberi keterangan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi adalah Anak KANDUNG dari pada PENGGUGAT dan Adik Kandung dari TERGUGAT.

- Bahwa Saksi sudah tinggal di alamat JL. Danau Agung 5, Blok E2, Nomor 15 A, RT.001 / RW.016, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara dari tahun 2017 sampai sekarang.

- Bahwa Saksi mengetahui pada tahun 2009 PENGGUGAT membeli sebidang tanah di JL. Danau Agung 5, Blok E2, Nomor 15 A, RT.001 / RW.016, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara.

- Bahwa Saksi mengetahui PENGGUGAT membeli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 16 September 2009/ Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI) menggunakan uang PENGGUGAT secara cash atau tunai dengan mengatasnamakan anak laki-laki pertama yakni DHIRAJ VASHDEV GALANI (TERGUGAT). Karena adat istiadat dan budaya di India adalah hal lumrah ketika membeli aset dengan mengatasnamakan anak laki-laki pertama.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dibangunlah sebuah rumah di atas sebidang tanah tersebut pada tahun 2011 dan selesai pada tahun 2017.
- Bahwa Saksimenjelaskan pada saat membangun rumah tersebut, PENGGUGAT menggunakan jasa kontraktor, namun selang beberapa waktu kontraktor tersebut menghentikan pekerjaannya tanpa ada alasan yang jelas dan menghilang tanpa kabar. Oleh sebab itu, PENGGUGAT menyelesaikan sendiri pembangunan rumah dengan cara memilih desain rumah melalui peramban web dan mempekerjakan tukang harian untuk menyelesaikan pembangunan rumah tersebut.
- Bahwa Saksi menerangkan pada tahun 2011 sampai tahun 2017, pada saat membangun rumah di atas sebidang tanah tersebut, PENGGUGAT, Saksi tinggal di APARTMENT MALL OF INDONESIA (MOI).
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa PENGGUGAT mengajukan pinjaman Kredit Rekening Koran (KRK) ke Bank Danamon Kantor Cabang BDI Medan Pemuda dengan menggunakan Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 16 September 2009/ Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI) sebagai Jaminan atas kredit, yang mana atas Jaminan tersebut dibebankan Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan dari PPAT No. 147/2010 tertanggal 19 Agustus 2010 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 5121/2010 tertanggal 4 Oktober 2010;
- Bahwa Saksi menjelaskan alasan Gugatan *a quo* diajukan karena Tergugat tidak bertanggungjawab atas asset yang telah dibeli dan dianggap tidak menjunjung tinggi nilai-nilai yang ada dikeluarga, serta perbuatan Tergugat serig kali membuat kecewa Penggugat

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat yang hasilnya sebagaimana Berita Acara Pemeriksaan Setempat No 382/PDT.G/2024/PN.JKT.UTR, tertanggal 06 November 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 18 November 2024 dan pada akhirnya Penggugat mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat isi putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat disini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan putusan ini ;

Halaman 21 dari 31 Putusan Nomor 382/Pdt.G/2024/PNJkt.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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti terurai di atas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan formalitas dan materi perkara ini, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebanyak 3 (tiga) kali melalui Relas Panggilan Sidang masing-masing, yaitu:

1. Untuk Tergugat berdasarkan surat panggilan sidang secara surat tercatat tertanggal 28 Juni 2024 untuk persidangan tanggal 24 Juli 2024, panggilan sidang secara surat tercatat tertanggal 27 September 2024 untuk persidangan tanggal 16 Oktober 2024, panggilan sidang secara surat tercatat tertanggal 17 Oktober 2024 untuk persidangan tanggal 30 Oktober 2024 dan risalah panggilan sidang melalui media surat kabar Rakyat Merdeka tanggal 16 Agustus 2024 untuk persidangan tanggal 25 September 2024;
2. Untuk Turut Tergugat surat panggilan sidang secara surat tercatat tertanggal 28 Juni 2024 untuk persidangan tanggal 24 Juli 2024, surat panggilan sidang surat tercatat tertanggal 15 Agustus 2024 untuk persidangan tanggal 25 September 2024, surat panggilan sidang surat tercatat tertanggal 30 September 2024 untuk persidangan tanggal 16 Oktober 2024, surat panggilan sidang surat tercatat tertanggal 15 Agustus 2024 untuk persidangan tanggal 25 September 2024 dan surat panggilan sidang surat tercatat tertanggal 17 Oktober 2024 untuk persidangan tanggal 30 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa setelah meneliti kesemua Relas Panggilan Sidang tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa Panggilan Sidang yang ditujukan kepada Tergugat dan Turut Tergugat tersebut telah dilakukan secara sah dan patut, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai kuasa hukumnya yang sah untuk mewakilinya di dalam persidangan, oleh karena itu Tergugat dan Turut Tergugat harus dinyatakan Tidak Hadir. Dengan demikian sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 125 ayat (1) HIR, perkara gugatan ini diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (verstek);

Menimbang, bahwa di dalam pasal 125 HIR diatur bahwa *Jika tergugat tidak datang pada hari perkara itu akan diperiksa, atau tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, meskipun ia dipanggil secara patut, maka*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan itu diterima dengan tak hadir (verstek), kecuali kalau nyata bahwa gugatan itu melawan hak atau tidak beralasan;

Menimbang, bahwa dengan ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut, dan berdasarkan ketentuan pasal 125 HIR di atas, maka berlakulah acara istimewa sehingga gugatan dapat dikabulkan dengan putusan tak hadir (*verstek*);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-35 dan tidak mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama saksi POENAM VASHDEV GALANI dan saksi HANISHA VASHDEV GALANI;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tulisan atau surat yang telah diajukan pihak Penggugat berupa fotokopi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat sah dalam perkara ini

Menimbang, bahwa Majelis telah meneliti seluruh bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, namun bukti-bukti yang dipertimbangkan oleh Majelis adalah bukti-bukti yang relevan untuk mendukung dalil-dalil yang menjadi pokok perselisihan perkara aquo, terhadap bukti yang tidak dipertimbangkan dianggap tidak relevan;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap objek sengketa berupa GUGATAN PERALIHAN HAK MILIK UNTUK KEPENTINGAN BALIK NAMA SERTIFIKAT ATAS SEBIDANG TANAH DAN BANGUNAN Berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 yang mana sekarang sertifikat kepemilikan tersebut atas nama Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI selaku TERGUGAT;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua Objek Sengketa dalam perkara a quo terletak di wilayah Jakarta Utara, DKI Jakarta yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, maka sesuai Pasal 118 ayat (3) HIR Jo. Pasal 142 ayat (5) RBG Jo. Pasal 99 ayat (8) dan (9) Rv yang pada pokoknya mengatur bahwa "*dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut*" atau yang disebut *Forum Rei Sitae*, yang dikuatkan dengan

Halaman 23 dari 31 Putusan Nomor 382/Pdt.G/2024/PNJkt.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

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. : 1382 K/Sip/1971, tanggal 4 Nopember 1971, oleh karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas, yang pada pokoknya mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat tidak menyampaikan jawabannya, karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut (relaas terlampir);

Menimbang, bahwa di dalam ketentuan pasal 163 HIR jo. pasal 1865 BW disebutkan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, meskipun dalam perkara a quo Tergugat dan Turut Tergugat tidak menyampaikan jawabannya, Penggugat tetap harus membuktikan dalil-dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang harus dibuktikan dalam perkara ini yaitu apakah benar Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat sebagaimana didalilkan Penggugat di dalam surat gugatannya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa mengenai perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW) termuat di buku III, yang berbunyi "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*";

Menimbang, bahwa menurut Rosa Agustina, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- 2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan
- 4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.



Menimbang, bahwa seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan yang dilakukannya tersebut memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan yang melawan hukum;
2. Adanya kesalahan dari pihak si pembuat;
3. Adanya kerugian yang ditimbulkan;
4. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat angka 1 (satu) mohon agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikabulkan atau tidaknya petitum ini tergantung dari pembuktian petitum-petitum berikutnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua) yaitu menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas kelalaian karena tidak bertanggung jawab terhadap aset Pemberian dari PENGGUGAT dan tidak bertanggung jawab atas hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan didalam gugatannya bahwa Tergugat antara PENGGUGAT (Sdr. VASHDEV TULJARAM GALANI) dengan TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI) mempunyai hubungan keluarga Ayah dan Anak (vide bukti P-1 dan P-2);

Menimbang, bahwa pada sekitar tahun 2009 TERGUGAT membujuk PENGGUGAT untuk membeli sebidang tanah dengan luas 245 m² (dua ratus meter persegi) mengatas namakan nama TERGUGAT sebagai pembeli, bahwa atas Permintaan dari TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT akhirnya membelikan sebidang tanah tersebut. Selanjutnya pada bulan Oktober 2009 dilakukanlah proses pembelian tanah tersebut, dimana pada tanggal 23 Oktober 2009, terbitlah Akta Jual Beli Nomor : 118/2009 yang merupakan dasar terjadinya jual beli sebidang tanah dengan luas 245 m² atas nama TERGUGAT dan pada tanggal 9 November 2009 terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI (vide bukti P-3 dan P-4);

Menimbang, bahwa pada sekitaran tahun 2010 atas permintaan dari TERGUGAT dengan alasan bahwa TERGUGAT ingin mempunyai usaha,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT mengajukan pinjaman Kredit Rekening Koran (KRK) ke Bank Danamon Kantor Cabang BDI Medan Pemuda dengan menggunakan Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI) sebagai salah satu Jaminan atas kredit, yang mana atas Jaminan tersebut dibebankan Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan dari PPAT No. 147/2010 tertanggal 19 Agustus 2010 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 5121/2010 tertanggal 4 Oktober 2010 (vide bukti P-6);

Menimbang, bahwa atas Kredit yang diajukan oleh PENGUGAT di Bank Danamon tersebut, TERGUGAT pun juga tidak pernah beriktikad baik untuk membantu PENGUGAT membayar CICILAN pinjaman Kredit Rekening Koran (KRK) ke Bank Danamon Kantor Cabang BDI Medan Pemuda, padahal TERGUGAT adalah selaku subjek yang bertanggung jawab atas hutang tersebut, karena Pinjaman tersebut berawal dari bujukan TERGUGAT kepada PENGUGAT untuk membuka usaha. Dan selain itu antara PENGUGAT dan TERGUGAT ada Perjanjian Internal secara lisan yang juga diketahui oleh pihak keluarga lain dimana inti dari Perjanjian tersebut TERGUGAT Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI akan menyerahkan kembali aset Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI) tersebut kepada PENGUGAT Sdr. VASHDEV TULJARAM GALANI selaku ayah kandung dan juga selaku Pemilik asli dari aset tersebut apabila TERGUGAT tidak membantu membayar cicilan kredit ke Bank Danamon tersebut;

Menimbang, bahwa atas selesainya dan berakhirnya hutang tersebut pada tanggal 29 Maret 2023 Bank Danamon mengeluarkan Surat No. 148 / LEG / 0323. Yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara perihal ROYA Jaminan Untuk Menghapus Hak Tanggungan dan pada tanggal 30 Maret 2023 Bank Danamon kembali mengeluarkan surat No. B – 3025 / R 06 / CDCM – SMEC / 0323, yang ditujukan kepada PENGUGAT (Sdr. VASHDEV TULJARAM GALANI) perihal keterangan fasilitas yang mana pada intinya menerangkan bahwa terhitung tanggal 29 maret 2023 seluruh kewajiban pinjaman Kredit Rekening Koran (KRK) PENGUGAT Pada Bank Danamon Indonesia,Tbk. Kantor Cabang Medan Pemuda atas Kredit tersebut dinyatakan telah LUNAS. Serta Pada tanggal 6 Juni 2024 PENGUGAT telah mengajukan Permohonan kepada

Halaman 26 dari 31 Putusan Nomor 382/Pdt.G/2024/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara untuk di terbitkan Surat Roya, dan pada tanggal 21 Juni 2024 PT. Bank Danamon Indonesia.Tbk. Cabang Medan Pemuda juga mengeluarkan Surat Keterangan No. 01 / SND -609 / 0624 yang pada intinya menjelaskan bahwa Sdr. VASHDEV TULJARAM GALANI sudah melunasi Fasilitas Kredit tersebut tanggal 29 maret 2023 Fasilitas KRK sebesar Rp. 2.700.000.000,- (Dua milyar Tujuh Ratus juta rupiah) yang ditandatangani langsung oleh Branch Manager dan Branch Sales Manager PT.Bank Danamon, Tbk. Cabang Medan Pemuda tertanggal 21 Juni 2021 (vide bukti P-7, P-8, P-9 dan P-10);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dengan seksama isi gugatan Penggugat serta memeriksa bukti bukti surat yang diajukan oleh Penggugat diperoleh fakta bahwa pada kenyataannya TERGUGAT tidak pernah membantu membayar cicilan di Bank Danamon tersebut, sehingga pada akhirnya PENGGUGAT lah yang membayar utang tersebut dari awal hingga cicilan hutang tersebut Lunas pada sekitaran tahun 2023. Sebagaimana berdasarkan bukti P – 1 sampai dengan P – 35 yang pada intinya bukti-bukti tersebut membuktikan bahwa PENGGUGAT lah pemilik sah SHM tersebut, dimana mulai dari Pembelian Tanah hingga Pembangunan Rumah dan Perawatan Bangunan, semua berasal dari uang milik PENGGUGAT, dan Objek tersebut juga berada dalam PENGUASAAN PENGGUGAT;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat terbukti telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya karena tidak bertanggung jawab terhadap aset Pemberian dari PENGGUGAT dan tidak bertanggung jawab atas hutang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT yang mana perbuatan Tergugat tersebut mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian. Maka cukup beralasan hukum untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPdata;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan Penggugat angka 3 (tiga) yang berbunyi menyatakan Surat Roya yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Sah dan berharga untuk kepentingan balik nama objek Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 16 September tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 yang sudah di Roya dengan Sertipikat Hak Milik NIB : 09.05.000004199.0 edisi 1 (satu) Roya atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI) ke atas nama PENGGUGAT (Sdr.

Halaman 27 dari 31 Putusan Nomor 382/Pdt.G/2024/PNJkt.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 27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VASHDEV TULJARAM GALANI), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta – fakta di persidangan dalam bukti P - 11 mengenai Sertifikat Hak Milik NIB.09.05.000004199.0 Edisi 1 (satu) Roya Untuk Penghapusan Atas Hak Tanggungan Nomor 5121/2010, tertanggal 4 Oktober 2010, peringkat 1 hapus berdasarkan surat roya nomor 148/LEG/0323 tanggal 29 maret 2023. Yang dikeluarkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bukti ini menjelaskan tentang Pengganti Sertipikat No. 7969 yang sudah di roya atas Hak Tanggungan, dan Sertipikat ini diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara kepada Sdr. VASHDEV TULJARAM GALANI selaku PENGGUGAT , hal ini membuktikan lagi bahwa atas asset tanah dan bangunan SHM No. 7969 tersebut secara de facto sudah menjadi milik Penggugat Sdr. VASHDEV TULJARAM GALANI, dimana atas fisik Tanah dan Bangunan tersebut pun juga sampai saat ini dikuasai dan dipelihara dengan baik oleh Penggugat. Sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 3 (tiga) beralasan untuk dikabulkan);

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 4 (empat) yaitu Menyatakan PENGGUGAT secara Hukum berhak atas Objek Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 16 September tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 yang sudah di Roya dengan Sertipikat Hak Milik NIB : 09.05.000004199.0 edisi 1 (satu) Roya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terbukti di persidangan bahwa sampai saat ini semua surat-surat kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI) berada dalam penguasaan PENGGUGAT, bahkan Objek Tanah dan Bangunan tersebut pun secara fisik juga dikuasai oleh PENGGUGAT, dari mulai dibeli dan dibangun rumah di atas tanah tersebut pada tahun 2010 hingga sekarang lebih kurang 14 (empat belas) tahun PENGGUGAT selaku ayah kandung TERGUGAT menempati rumah tersebut, hal ini terjadi karena perbuatan TERGUGAT yang cenderung tidak peduli dengan Tanah yang sudah dibelikan PENGGUGAT kepada TERGUGAT tersebut, serta TERGUGAT yang tidak mempunyai tanggung jawab atas Hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan Objek Sertipikat atas nama TERGUGAT, yang mana TERGUGAT adalah orang yang

Halaman 28 dari 31 Putusan Nomor 382/Pdt.G/2024/PNJkt.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

membujuk PENGGUGAT untuk mengajukan kredit ke Bank Danamon untuk digunakan sebagai modal, sehingga menimbulkan keinginan PENGGUGAT untuk mengambil alih kembali aset tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari tahun 2017 hingga sekarang antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tidak ada lagi komunikasi yang terjalin, PENGGUGAT, dimana komunikasi terakhir antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah pada tahun 2017, pada saat itu TERGUGAT mengatakan bahwa dia sudah tidak peduli dengan aset tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 9 November tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 yang sekarang masih atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI), sehingga hal tersebut mendasari upaya PENGGUGAT untuk melakukan upaya hukum dalam rangka proses balik nama secara hukum yang sah atas SHM tersebut dengan cara mekanisme mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Maka dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 4 (empat) beralasan untuk dikabulkan);

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 5 (lima) yang berbunyi memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara untuk mencoret nama DHIRAJ VASHDEV GALANI (TERGUGAT) dalam Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 16 September tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 dan selanjutnya mengganti menjadi atas nama VASHDEV TULJARAM GALANI yang sudah di Roya dengan Sertipikat Hak Milik NIB : 09.05.000004199.0 edisi 1 (satu) Roya, oleh karena dipersidangan Penggugat telah berhasil membuktikan dalil dalil gugatan Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka cukup beralasan hukum untuk Majelis Hakim mengabulkan petitum gugatan Penggugat angka 5 (lima) tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas dengan demikian gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat berada di pihak yang kalah, sehingga harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini

Memperhatikan, Pasal 163 HIR, Pasal 1365 dan Pasal 1449 KUH Perdata serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 29 dari 31 Putusan Nomor 382/Pdt.G/2024/PNJkt.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)



MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara patut tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas kelalaian karena tidak bertanggung jawab terhadap aset Pemberian dari Penggugat dan tidak bertanggung jawab atas hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan atas nama Tergugat;
4. Menyatakan Surat Roya yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Sah dan berharga untuk kepentingan balik nama objek Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 16 September tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 yang sudah di Roya dengan Sertipikat Hak Milik NIB : 09.05.000004199.0 edisi 1 (satu) Roya atas nama TERGUGAT (Sdr. DHIRAJ VASHDEV GALANI) ke atas nama PENGGUGAT (Sdr. VASHDEV TULJARAM GALANI);
5. Menyatakan PENGGUGAT secara Hukum berhak atas Objek Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 16 September tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 yang sudah di Roya dengan Sertipikat Hak Milik NIB : 09.05.000004199.0 edisi 1 (satu) Roya;
6. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Adminsitasi Jakarta Utara untuk mencoret nama DHIRAJ VASHDEV GALANI (TERGUGAT) dalam Sertifikat Hak Milik No. 7969 tanggal 16 September tahun 2009 / Sunter Agung, Surat Ukur tertanggal 10 September 2009 No. 14499 / Sunter Agung / 2009 dan selanjutnya mengganti menjadi atas nama VASHDEV TULJARAM GALANI yang sudah di Roya dengan Sertipikat Hak Milik NIB : 09.05.000004199.0 edisi 1 (satu) Roya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp.2.984.000,00 (dua juta Sembilan ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Selasa, tanggal 10 Desember 2024 oleh kami, Hj. Syofia Marlianti Tambunan, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua, Dian Erdianto, S.H., M.H dan Deny Riswanto, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 382/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr tanggal 30 Juli 2024, ditunjuk



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

untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 11 Desember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hj. Syofia Marlianti Tambunan, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua, Deny Riswanto, S.H., M.H dan Hasmy, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 382/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr tanggal 11 Desember 2024, dibantu oleh Ari Palti Siregar Siregar, S.T., S.H., M.H sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat. Kemudian putusan tersebut telah di kirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga

Hakim Anggota,Hakim Ketua,

Deny Riswanto, S.H., M.H

Hj. Syofia Marlianti Tambunan, S.H., M.H.

Hasmy, S.H., M.H

Panitera Pengganti

Ari Palti Siregar Siregar, S.T., S.H., M.H.

Biaya perkara:

1. PNBP	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp. 75.000,00
3. Panggilan	Rp. 1.800.000,00
4. P.S	Rp. 1.000.000,00
5. PNBPT	Rp. 30.000,00
6. Penggandaan Berkas	Rp. 19.000,00
7. Redaksi	Rp. 10.000,00
8. Meterai	Rp. 10.000,00
9. PNBP P.S	Rp. 10.000,00
Jumlah	Rp. 2.984.000,00
(dua juta Sembilan ratus delapan puluh empat ribu rupiah);	