



**P U T U S A N**

**No. 225/Pdt.G/Plw/2010/PN.Jkt.Sel.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili Perkara-perkara perdata, dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Perlawanan antara:

**PAUL KOWAAS**, yang bertempat tinggal di Jalan Diponogoro No.11, Kelurahan Pamusian, Kecamatan Tarakan Tengah, Kota Tarakan, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PELAWAN** ;

**MELAWAN**

**NY. VIOLETTA MARIA CONTANZA**, yang beralamat di Perumahan Depok, Estate Blok AN/7 Rt.001/Rw.26, Kelurahan Mekar Jaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERLAWAN** ;

**SDR. PAUL PREDDY PETRUS MANDEY AL ROY MANDEYA**, Dahulu yang beralamat di Komplek Selapa No.15 Rt.001/Rw.009, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kodya Jakarta Selatan, dan sekarang tidak diketahui lagi alamatnya di dalam maupun diluar Wilayah Hukum R.I untuk selanjutnya disebut sebagai --- **TURUT TERLAWAN** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Perlawanan tertanggal 12 Juli 2014, terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta selatan pada tanggal 16 Juli 2014 dengan Register No. 225/Pdt.G/Plw/2010/PN.Jkt.Sel. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa perkara ini pernah diperiksa dan diadili di PN Tarakan No.15/Pdt.G/2005/PN Trk. Jo putusan Pengadilan Tinggi Kal Tim (Samarinda) no.37/Pdt/2007/PT KT. Samarinda SMDA Jo putusan Mahkamah Agung No.973 / K / Pdt / 2008 dimana kami sebagai Tergugat I pada waktu itu dimenangkan di tingkat Pengadilan Tinggi Kal Tim dan Mahkamah

Hal.1 dari 23 hal Putusan No.225/Pdt.G/Plw/2010/PN.Jkt.Sel.



- Agung, sehingga terhadap obyek perkara yang diletakkan sita jaminan waktu itu telah diperintahkan untuk diangkat (bukti berita acara pengangkatan (CB) terlampir);
2. Setelah itu sampai pada saat ini kami tidak pernah mendapat surat panggilan / pemberitahuan dari PN Tarakan dan apapun dan ataupun dari PN Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara yang saat ini hendak mau dieksekusi;
  3. Bahwa kami setelah mengetahui dan mendapat informasi / pemberitahuan tentang adanya perkara tersebut yang telah kami terima dari PN Jakarta Selatan tgl 11 / 07/2014;

Berdasarkan hal - hal tersebut diatas maka dengan ini kami mengajukan perlawanan atau verset sebagai berikut:

1. Bahwa terlawan secara licik dan tipu muslihat kepada pelawan dimana watas tanah yang dijadikan obyek sengketa dimana telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara membeli sendiri watas tanah kami yang dahulunya hanya sebagai jaminan (borgstock ) dalam usaha kerja sama sesuai dengan perjanjian yang ada dimana terlawan waktu itu akan memberikan penyertaan modal dalam usaha bersama membuka usaha perkayuan di wilayah Kabupaten Bulungan ( Kal - Tim ) yang sekarang menjadi wilayah Kalimantan Utara;
2. Bahwa terlawan telah keliru / salah karena tidak mematuhi perjanjian kerja sama sebab suatu perjanjian yang disepakati / disetujui bersama itulah Undang - Undang yang berlaku bagi para pihak;
3. Bahwa uang / dana yang disetujui pihak terlawan akan ditransfer ke rekening pelawan / tergugat I ( Paul Kowaas ) tetapi ternyata sampai saat ini belum pernah kami terima transfer uang tersebut ke rekening kami sebagai pelawan karena kenyataannya penyertaan modal tersebut dikirimkan kepada tergugat II ( lihat aplikasi pengiriman uang sebesar Rp.750.000.000 - tgl 30/1/2004 ) dari terlawan kepada tergugat II melalui BNI 46 Pondok Indah Jakarta ( lihat hal. 3 poin 6 dalam surat gugatan terlawan). Itulah sebabnya usaha tersebut tidak jalan karena terlawan tidak mematuhi sesuai isi perjanjian bahkan watas tanah yang menjadi jaminan, langsung dibalik nama tanpa sepengetahuan dan seizin pelawan;
4. Bahwa demikian juga keuntungan terlawan yang diperincikan sendiri tanpa memeriksa / melihat penyertaan modal dalam usaha kerja sama tersebut berjalan atau tidak. Itulah makanya kami menyatakan bahwa terlawan menggunakan tipu muslihatnya untuk memiliki tanah kami (pelawan);
5. Bahwa selama ini kami pelawan tidak pernah menerima / mengetahui adanya perkara yang diajukan oleh terlawan kepada PN Jakarta Selatan dan untuk diketahui bahwa kami tidak pernah meninggalkan tempat tinggal kami / rumah kami di Tarakan ( foto copy KTP terlampir). Maka oleh karena itu kami mohon kepada Bapak Ketua PN Jakarta Selatan berkenan menerima perlawanan ini dan seraya memutuskan:

2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan pelawan dalam pokok perkara menyatakan menolak gugatan terlawan untuk seluruhnya ;
2. Memerintahkan kepada terlawan untuk mengembalikan / menyerahkan sertifikat hak milik pelawan, seketika setelah diucapkan putusan dalam perkara ini, yang tadinya sertifikat tanah tersebut dijadikan borg ;
3. Membatalkan penetapan sita eksekusi Nomor 225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tertanggal 17-02-2014;
4. Menyatakan agar keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad), meskipun putusannya dilawan atau dimintakan banding oleh terlawan;
5. Mernerintahkan kepada PN Tarakan untuk menghentikan eksekusi yang dimohonkan oleh terlawan;
6. Membebankan biaya perkara kepada terlawan;

Demikianlah surat perlawanan ( Verset ) ini kami susun dan ajukan serta tak lupa kami haturkan ucapan terirna kasih yang tak terhingga, TUHAN MEMBERKATI.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk pihak Pelawan hadir PAUL KOWAAS, yang bertempat tinggal di Jalan Diponogoro No.11, Kelurahan Pamusian, Kecamatan Tarakan Tengah, Kota Tarakan, sedangkan untuk Terlawan datang menghadap Kuasanya MUHAJIR, SH, SODIKIN NASRUR RAHMAN, SH DAN H. SUNDJONO PS, SH dan Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Sundjono PS, SH & Rekan, yang berkantor di Jalan Siyaridin No.10 Ragunan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 Oktober 2014, sedangkan Turut Terlawan / kuasanya tidak hadir walaupun kepadanya telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan:

1. Relas Panggilan tanggal 20 Agustus 2014 untuk sidang tanggal 26 Agustus 2014;
2. Relas Panggilan tanggal 12 September 2014 untuk sidang tanggal 16 September 2014;
3. Relas Panggilan tanggal 10 Oktober 2014 untuk sidang tanggal 16 Oktober 2014;
4. Relas Panggilan tanggal 22 Oktober 2014 untuk sidang tanggal 20 November 2014;

Hal.3 dari 23 hal Putusan No.225/Pdt.G/Plw/2010/PN.Jkt.Sel.



Ternyata ketidak hadirannya Turut Terlawan tersebut tidak dikarenakan oleh sesuatu sebab/halangan yang sah;

Menimbang bahwa, sesuai dengan Ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR jo PERMA No. 1 Tahun 2008 dalam perkara ini telah diupayakan perdamaian/ mediasi diantara para pihak yang berperkara dengan menunjuk Saudara Sdr. ACHMAD RIVA'I, SH Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku Hakim Mediator, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil sesuai laporan Hakim Mediator, sehingga karenanya Pelawan dipersilahkan untuk membacakan Surat Gugatannya, dan Pelawan menyatakan tetap pada gugatannya atau tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut Kuasa Terlawan mengajukan jawaban tertanggal 09 Desember 2014 sebagai berikut :

**A. OBYEK PERLAWANAN**

Gugatan Perlawanan Pelawan terhadap Putusan Verstek Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 225/ Pdt.G/Plw/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 16 Juli 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, obyek sengketa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.392/Desa Pamusian berikut bangunan/rumah diatasnya dikenal sebagai Jalan Gunung Belah No.11 (Jalan Diponegoro No.11), Desa Pamusihan, Kec. Kecamatan Tarakan Timur - Kota Tarakan.

Adapun diktum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 225/ Pdt.G/Plw/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 16 Juli 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, berbunyi sebagai berikut:

**M E N G A D I L I**

1. Mengabulkan Putusan dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat;
2. Mengabulkan putusan sebagian;
3. Menyatakan menurut hukum Tergugat I dan II telah melakukan Perbuatan yang melanggar hukum;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik sah sebidang tanah terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No.392/Desa Pamusian Kota Tarakan, Surat Ukur No.846/92 Tanggal 05 November 1996 luas :  $\pm 1.220 \text{ m}^2$  berikut bangunan diatasnya, terletak di desa Pamusian, Kecamatan Tarakan Tengah, dikenal



sebagai Jalan Diponegoro No.11 (dahulu jalan Gunung Belah) Kota Tarakan, dengan batas batasnya: -----

- Sebelah Utara : Tanah Misionaris Oblat Maria Matulata;
- Sebelah Selatan : Tanah Misionaris Oblat Maria Matulata;
- Sebelah Barat : Tanah milik IWAN YABOSA;
- Sebelah Timur : Jalan Diponegoro (Jalan Gunung Belah);

5. Menghukum Tergugat I (PAUL KOWAAS) untuk menyerahkan sebidang tanah terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No.392/Desa Pamusian Kota Tarakan, Surat Ukur No.846/92 Tanggal 05 November 1996 luas :  $\pm 1.220 \text{ m}^2$  berikut bangunan di atasnya, terletak di desa Pamusian, Kecamatan Tarakan Tengah, dikenal sebagai Jalan Diponegoro No.11 (dahulu dikenal sebagai jalan Gunung Belah) Kota Tarakan, dengan batas batasnya:

- Sebelah Utara : Tanah Misionaris Oblat Maria Matulata;
- Sebelah Selatan : Tanah Misionaris Oblat Maria Matulata;
- Sebelah Barat : Tanah milik IWAN YABOSA;
- Sebelah Timur : Jalan Diponegoro (Jalan Gunung Belah);

Dalam keadaan kosong tanpa ada beban apapun juga selambat lambatnya dua minggu setelah Putusan Pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, bila perlu dengan bantuan Aparat POLRI setempat;

6. Menghukum Tergugat I (PAUL KOWAAS) dan Tergugat II (PAUL FREDDY PETRUS MANDEY) secara tanggung renteng untuk membayar keuntungan yang menjadi hak Penggugat sebesar Rp.112.500.000,-- (seratus lima belas juta lima ratus ribu rupiah) x 14 bulan = Rp.1.575.000.000,-- (satu milyar lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus selambat lambatnya dua minggu setelah Putusan Pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.321,000,-- (tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Hal.5 dari 23 hal Putusan No.225/Pdt.G/Plw/2010/PN.Jkt.Sel.





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

Dari : Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal : 22 JULI 2010

Mahkamah Agung RI Nomor :225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

Catatan: Bahwa perkara tersebut Nomor :225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel telah diputus pada hari kamis, tanggal 22 JULI 2010, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II dan isi Putusan telah diberitahukan kepada pihak Tergugat I berdasarkan surat Delegasi ke Pengadilan Negeri Tarakan tertanggal 24 Agustus 2010 dan kepada Pihak Tergugat II melalui Harian Surat Kabar Rakyat Merdeka terbitan tanggal 24 Agustus 2010.

Dibuat sesuai dengan aslinya pada tanggal 26 Agustus 2010.

Turunan: Putusan I Penetapan ini dikeluarkan pada tanggal 25 Agustus 2010 Foto copy

Atas permohonan : Kuasa Hukum Penggugat.

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

Wakil Panitera

Ttd

H. SUTARNO, SH.MH.

NIP.040032855

Perkenankan Terlawan menyampaikan JAWABAN terhadap gugatan Perlawanan Pelawan terhadap Putusan Verstek Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 225/ Pdt.G/Plw/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 25 Agustus 2010 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa Terlawan membantah dan menolak semua dalil yang disampaikan oleh Pelawan oleh karena dalil dalilnya pada pokoknya tidak benar, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa perkara perdata ini telah diperiksa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 973 K/PDT/2008 Tanggal 20 Februari 2009 jo Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor:37/PD T/2007/PT.KT.Smda Tanggal 13 Agustus 2007 Jo Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 14/ Pdt. G/2005/PN.Trk Tanggal 01 Juli 2006 (Bukti P-14, P-I 5 dan P-16);



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

2. Bahwa diktum Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 14/  
Pdt.G /2005/PN.Trk Tanggal 01 Juli 2006, antara lain berbunyi:

**M E N G A D I L I**

Nomor: 3

Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat (NY. VIOLETTA MARIA CONSTANZA) adalah Pemilik sah sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.392/Desa Pamusian Kota Tarakan, Surat Ukur No.846/92 Tanggal 05 November 1996 luas :  $\pm 1.220 \text{ m}^2$  berikut bangunan diatasnya, terletak di desa Pamusian, Kecamatan Tarakan Tengah, dikenal sebagai Jalan Diponegoro No.11 (dahulu jalan Gunung Belah) Kota Tarakan, dengan batas batasnya: -----

- Sebelah Utara : Tanah Misionaris Oblat Maria Matulata;
- Sebelah Selatan : Tanah Misionaris Oblat Maria Matulata;
- Sebelah Barat : Tanah milik IWAN YABOSA;
- Sebelah Timur : Jalan Diponegoro (Jalan Gunung Belah);

Nomor: 4

Menghukum Tergugat I (PAUL KOWAAS) untuk menyerahkan sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.392/Desa Pamusian Kota Tarakan, Surat Ukur No. 846/92 Tanggal 05 November 1996 luas :  $\pm 1.220 \text{ m}^2$  berikut bangunan diatasnya, terletak di desa Pamusian, Kecamatan Tarakan Tengah, dikenal sebagai Jalan Diponegoro No.11 (dahulu jalan Gunung Belah) Kota Tarakan, dengan batas - batasnya: -----

- Sebelah Utara : Tanah Misionaris Oblat Maria Matulata;
- Sebelah Selatan : Tanah Misionaris Oblat Maria Matulata;
- Sebelah Barat : Tanah milik IWAN YABOSA;
- Sebelah Timur : Jalan Diponegoro (Jalan Gunung Belah);

3. Bahwa diktum Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 14/  
Pdt.G/2005/PN.Trk Tanggal 01 Juli 2006, antara lain berbunyi:

**M E N G A D I L I**

- Menerima permohonan Banding dari Tergugat I / Pemanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 14/  
Pdt.G/2005/PN.Trk Tanggal 01 Juli 2006;

**DENGAN MENGADILI SENDIRI**

**DALAM PROVISI.**

Hal.7 dari 23 hal Putusan No.225/Pdt.G/Plw/2010/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat I / Pembanding;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Tarakan tidak berwenang mengadili perkara a quo;

Pertimbangan hukum:

Para Pihak telah sepakat untuk memilih Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai pilihan hukum apabila terjadi perselisihan diantara para Pihak.

Berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat Banding diatas tidak ada diktum Putusan Majelis Hakim tingkat Banding yang menyatakan bahwa obyek sengketa ini adalah milik Pelawan sehingga tidak benar dalil Pelawan yang mendalilkan bahwa Pelawan dimenangkan perkaranya a quo di tingkat Banding;

4. Bahwa diktum Putusan Mahkamah Agung Nomor : 973 K/PDT/2008 Tanggal 20 Februari 2009, diktum Putusan menolak permohonan Kasasi 1. NY. VIOLETTA MARIA CONTANZA dan PAUL FREDDY PETRUS MANDEY, pertimbangan hukumnya berbunyi:

Kesepakatan atas pemilihan domisili tidak menyingkirkan prinsip Kompetensi Relatif berdasarkan tempat tinggal Termohon Kasasi / Tergugat tanpa mengurangi kebolehan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri menurut pasal pasal tersebut atas pilihan Pemohon Kasasi / Penggugat dapat memilih Kompetensi Relatif berdasarkan memilih Kompetensi Relatif dalam hal ada kesepakatan pilihan domisili menurut Undang Undang sepenuhnya berada pada Pemohon Kasasi (Terlawan);

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Kasasi diatas dapat disimpulkan bahwa tanpa mengurangi kebolehan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri menurut pasal pasal tersebut atas pilihan Pemohon Kasasi I Penggugat dapat memilih Kompetensi Relatif berdasarkan pilihan domisili menurut Undang Undang sepenuhnya berada pada Pemohon Kasasi;

Berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding bahwa gugatan Terlawan seharusnya tidak diajukan melalui Pengadilan Negeri





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tarakan tetapi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Kasasi diatas, berpedoman pada kesepakatan dalam Akta Nomor 9 Tanggal 29 April 2003, maka Terlawan mengajukan gugatan kepada Pelawan didaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Regeister Nomor: 225/Pdt.G /2010/PN.Jkt.Sel.;

Faktanya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 01 Juli 2010 (Bukti P-17), diktum Putusan antara lain berbunyi:

Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat (Terlawan) adalah Pemilik sah sebidang tanah terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No. 392/Desa Pamusian Kota Tarakan, Surat Ukur No. 846/92 Tanggal 05 November 1996 luas  $\pm 1.220 \text{ m}^2$  berikut bangunan diatasnya, terletak di desa Pamusian, Kecamatan Tarakan Tengah, dikenal sebagai Jalan Diponegoro No.11 (dahulu jalan Gunung Belah) Kota Tarakan, dengan batas batasnya:

- Sebelah Utara : Tanah Misionaris Oblat Maria Matulata;
- Sebelah Selatan : Tanah Misionaris Oblat Maria Matulata;
- Sebelah Barat : Tanah milik IWAN YABOSA;
- Sebelah Timur : Jalan Diponegoro (Jalan Gunung Belah);

Menghukum Tergugat I (PAUL KOWAAS) untuk menyerahkan kepada Penggugat sebidang tanah terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No. 392/Desa Pamusian Kota Tarakan, Surat Ukur No. 846/92 Tanggal 05 November 1996 luas  $\pm 1.220 \text{ m}^2$  berikut bangunan diatasnya, terletak di desa Pamusian, Kecamatan Tarakan Tengah, dikenal sebagai Jalan Diponegoro No. 11 (dahulu jalan Gunung Belah) Kota Tarakan, dengan batas batasnya:

- Sebelah Utara : Tanah Misionaris Oblat Maria Matulata ;
- Sebelah Selatan : Tanah Misionaris Oblat Maria Matulata ;
- Sebelah Barat : Tanah milik IWAN YABOSA ;
- Sebelah Timur : Jalan Diponegoro (Jalan Gunung Belah) ;

Dalam keadaan kosong tanpa ada beban apapun juga selambat lambatnya dua minggu setelah Putusan Pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, bila perlu dengan bantuan Aparat POLRI setempat;

Hal.9 dari 23 hal Putusan No.225/Pdt.G/Plw/2010/PN.Jkt.Sel.



5. Bahwa tidak benar dalil Pelawan bahwa selama ini Pelawan tidak pernah mendapatkan Surat Panggilan dari Pengadilan Negeri Tarakan maupun Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Surat Panggilan (Relaas Panggilan) Pengadilan Negeri Selatan melalui Pengadilan Negeri Tarakan telah disampaikan kepada Pelawan secara patut dan sah berturut turut:

- 1) Hari Jumaat tanggal 12 Maret 2010;
- 2) Pemasangan melalui Surat Kabar Rakyat Merdeka hari Jumaat tanggal 30 April 2010;
- 3) Relaas Panggilan Nomor : 225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. Tanggal 26 Maret 2010 oleh RUSTIAH Juru Sita Pengadilan Negeri Tarakan berdasarkan keterangan Juru Sita Pelawan berangkat ke Balikpapan maka Surat Panggilan dilaksanakan melalui Drs.M. DAUD Lurah Pamusian dengan permintaan agar surat panggilan ini segera diberitahukan kepada Tergugat I (PAUL KOWAAS);
- 4) Melalui Kantor Walikota Jakarta Selatan hari Kamis, tanggal 24 Juni 2010;

6. Relaas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 01 Juli 2010 (Bukti P-17) telah diberitahukan kepada Pelawan (PAUL KOWAAS) berdasarkan:

- 1). RELAAS PEMBERITAHUAN PUTUSAN VERSTEK KEPADA TERGUGAT Nomor : 225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. dari Pengadilan Negeri Tarakan;
- 2). Surat Panitera Pengadilan Negeri Tarakan Nomor : W.18-U3/1555/Pdt.01.2/X/2010 Tanggal 11 Oktober 2010 kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

7. Bahwa tidak benar dalil Pelawan bahwa Terlawan secara licik dan tipu muslihat kepada Pelawan watas tanah yang dijadikan obyek sengketa dimana telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara membeli sendiri watas tanah Pelawan yang dulunya hanya sebagai jaminan dalam usaha kerjasama sesuai dengan Perjanjian yang ada membuka usaha perkayuan di Wilayah Kabupaten Bulungan, berdasarkan surat bukti otentik berupa:



- 1). AKTA Nomor 4 Tanggal 30 Januari 2004 (Bukti P - 5), dibuat oleh dan dihadapan MARIJKE JOSEPHINE PATILAYA,SH, Notaris di Jakarta (Bukti P-4), bahwa dalam usaha Kerjasama membuka usaha perkayuan di Wilayah Kabupaten Bulungan Terlawan wajib menyediakan dana penyertaan kepada Pelawan (PAUL KOWAAS) dan Turut Terlawan sebesar Rp.750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Guna menjamin pelaksanaan Perjanjian ini Pelawan memberikan Jaminan kepada Terlawan berupa Sertifikat Hak Milik No. 392/Desa Pamusian Kota Tarakan, Surat Ukur No. 846/92 Tanggal 05 November 1996 luas  $\pm$  1.220 m2 berikut bangunan diatasnya, terletak di desa Pamuswian, Kecamatan Tarakan Tengah, dikenal sebagai Jalan Diponegoro No.11 (dahulu jalan Gunung Belah) Kota Tarakan, berikut bangunan tempat tinggal diatasnya:

- 2). AKTA Nomor 5 Tanggal 30 Januari 2004 (Bukti P - 5):dibuat oleh dan dihadapan MARIJKE JOSEPHINE PATILAYA,SH, Notaris di Jakarta, Pelawan (PAUL KOWAAS) memberikan Kuasa kepada Terlawan (NY. VIOLETTA MARIA CONSTANZA) untuk menjual, memindahkan Hak atau melepaskan hak atas Sertifikat Hak Milik No. 392/Desa Pamusian Kota Tarakan, Surat Ukur No. 846/92 Tanggal 05 November 1996 luas :  $\pm$  1.220 m2 berikut bangunan diatasnya, terletak di desa Pamusian, Kecamatan Tarakan Tengah, dikenal sebagai Jalan Diponegoro No. 11 (dahulu jalan Gunung Belah) Kota Tarakan, berikut bangunan tempat tinggal diatasnya kepada Pihak lain maupun Penerima Kuasa (Terlawan I NY.VIOLETTA MARIA CONSTANZA);

- 3). Aplikasi Pengiriman uang sebesar Rp.750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Turut Terlawan (Bukti P - 6). Tentang dalil Pelawan bahwa uang sebesar Rp.750.000.000.000,- tersebut tidak diterima Pelawan, hal tersebut sah sah saja disampaikan Pelawan faktanya Terlawan diberi Kuasa oleh Pelawan berdasarkan:

AKTA JUAL BELI Nomor: 285/1X/2004 Tanggal 23 September 2004 (Bukti P-9) dibuat oleh dan dihadapan MARIJKE JOSEPHINE PATILAYA, SH, Notaris di Jakarta, berdasarkan AKTA Nomor 5 Tanggal 30 Januari 2004, : MARIJKE JOSEPHINE PATILAYA, SH, Notaris di Jakarta, bahwa Pelawan memberikan Kuasa kepada Terlawan untuk

Hal. 11 dari 23 hal Putusan No.225/Pdt.G/Plw/2010/PN.Jkt.Sel.



menjual I memindahkan hak atau melepaskan hak atas Sertifikat Hak Milik No. 392/Desa Pamusian Kota Tarakan, Surat Ukur No. 846/92 Tanggal 05 November 1996 luas :  $\pm 1.220 \text{ m}^2$  berikut bangunan di atasnya, terletak di desa Pamusian, Kecamatan Tarakan Tengah, dikenal sebagai Jalan Diponegoro No. 11 (dahulu jalan Gunung Brela) Kota Tarakan, berikut bangunan tempat tinggal di atasnya kepada Pihak lain maupun Penerima Kuasa, oleh karena Terlawan sudah mentransfer dana sebesar Rp.750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Pelawan maka sebidang tanah berikut bangunan diatas dibeli oleh Terlawan (Penerima Kuasa);

- 4). SURAT KETERANGAN I PERNYATAAN Tanggal 02 Februari 2005 yang ditulis tangan oleh Pelawan (PAUL KOWAAS) bahwa untuk realisasi pengembalian pinjaman minimal nilai pokok Rp.750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) akan dikembalikan tanggal 21 Februari 2005, rumah dikosongkan setelah tanggal 22 Februari 2005 (Faktanya sampai saat ini Pelawan tidak bersedia mengosongkan justru mengajukan Perlawanan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Setatan Nomor: 225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Set. tanggal 01 Juli 2010 (Bukti P-17), yang diktum Putusannya antara lain berbunyi:

- Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat (Terlawan) adalah Pemilik sah sebidang tanah terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No.392/Desa Pamusian Kota Tarakan, Surat Ukur No. 846/92 Tanggal 05 November 1996 luas  $\pm 1.220 \text{ m}^2$  berikut bangunan di atasnya, terletak di desa Pamusian, Kecamatan Tarakan Tengah, dikenal sebagai Jalan Diponegoro No.11 (dahulu jalan Gunung Belah) Kota Tarakan;
- Menghukum Tergugat I (PAUL KOWAAS) untuk menyerahkan sebidang tanah terdaftar dalam Sertifikat Hak Milk No. 392/Desa Pamusian Kota Tarakan, Surat Ukur No. 846/92 Tanggal 05 November 1996 luas :  $+ 1.220 \text{ m}^2$  berikut bangunan di atasnya, terletak di desa Pamusian, Kecamatan Tarakan Tengah, dikenal sebagai Jalan Diponegoro No.11 (dahulu jalan Gunung Belah) Kota Tarakan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa tentang dalil Pelawan bahwa tentang keuntungan yang Terlawan rinci sendiri tanpa memeriksa / melihat penyertaan modal dalam usaha kerja sama berjalan atau tidak;

Tentang usaha Pelawan berjalan atau tidak berjalan, hal tersebut tidak dapat dijadikan alasan oleh Pelawan karena berdasarkan Pasal 3 dan Pasal 4 AKTA Nomor 4 Tanggal 30 Januari 2004 menerangkan bahwa Pihak Ketiga (Terlawan) akan menerima keuntungan dari penyertaan modal dan Pihak Ketiga sebesar Rp.112.500.000,- (Seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) per bulan dan dalam Akta No.4 Tanggal 20 Januari 2004 tersebut tersebut tidak ada kalimat dalam Akta No. 4 Tanggal 20 Januari 2004 tersebut yang berbunyi "dalam usaha kerja sama tersebut berjalan atau tidak"

Oleh karena dalam Akta tersebut tidak ada kalimat yang berbunyi "dalam usaha kerja sama tersebut berjalan atau tidak " maka apabila Terlawan mengajukan tuntutan keuntungan berpedoman pada Pasal 3 dan Pasal 4 bahwa keuntungan yang harus diterima oleh Terlawan per bulan sebesar Rp.112.500.000,- tersebut berpedoman AKTA Nomor 4 Tanggal 30 Januari 1994 tuntutan Terlawan tersebut ada dasar hukumnya sehingga tidak benar Terlawan menggunakan tipu muslihatnya;

9. Bahwa apabila diperhatikan secara seksama gugatan Perlawanan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 225/Pdt. G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 25 Agustus 2010 (Putusan verstek) yang diajukan oleh Pelawan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 225/Pdt. Plw/2010/PN.Jkt. Sel terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 16 Juni 2014 berarti diajukan setelah kurun waktu selama 3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan atau **SETELAH** Perkara Perdata Nomor : 225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel diputus pada tanggal 25 Agustus 2010;

Klasifikasi tenggang waktu yang dibenarkan oleh Undang Undang tentang Pengajuan Perlawanan terhadap Putusan verstek diatur dalam Pasal 129 ayat 2 HIR yaitu 14 (empat belas) hari setelah Putusan Verstek diberitahukan kepada Tergugat I Pelawan terhitung dari tanggal Putusan verstek disampaikan.

Apabila tenggang waktu 14 (empat belas) hari dilampaui, akibat hukumnya:

Hal. 13 dari 23 hal Putusan No.225/Pdt.G/Plw/2010/PN.Jkt.Sel.





- Gugur hak Tergugat mengajukan perlawanan;
- Tergugat dianggap menerima Putusan verstek;
- Putusan verstek langsung memperoleh kekuatan hukum tetap;
- Terhadapnya tertutup upaya Banding dan Kasasi;

Akibat lebih lanjut dalam Putusan langsung melekat kekuatan eksekutorial yang bersifat absolut. (Vide M. YAHYA HARAHAHAP, SH Buku HUKUM ACARA PERDATA hal. 404 - 405);

10. Bahwa berdasarkan Pasal 129 ayat 2 HIR oleh karena gugatan Perlawanan Pelawan terhadap Putusan Verstek Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 01 Juli 2010 diajukan oleh Pelawan pada tanggal 16 Juli 2014 berarti Perlawanan Pelawan diajukan dalam kurun waktu selama kurang lebih 3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan setelah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 01 Juli 2010 diberitahukan kepada Tergugat (Pelawan) maka menurut hukum "gugur Hak Pelawan mengajukan Perlawanan, akibat hukumnya:

- Perlawanan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar atau Pelawan yang salah (kwaad opposant);
- Perlawanan dari Pelawan I Tergugat tidak dapat diterima;
- Putusan verstek Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 225/Pdt.G/2010/PN.JktSel., tanggal 25 Agustus 2010 mempunyai kekuatan hukum tetap;

Berdasarkan uraian Terlawan diatas, perkenankan Pelawan mengajukan permohonan kehadiran Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan memutuskan dengan diktum Putusan yang berbunyi sebagai berikut:

#### M E N G A D I L I

1. Menyatakan bahwa perlawanan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar atau Pelawan yang salah (kwaad opposant);
2. Menyatakan perlawanan dari Pelawan I Tergugat tidak dapat diterima;
3. menguatkan Putusan verstek Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., tanggal 25 Agustus 2010 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Pelawan/Tergugat untuk membayar biaya perkara;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban Kuasa Terlawan tersebut, Pelawan telah mengajukan Replik tertanggal 22 Desember 2014, dan terhadap Replik Pelawan tersebut Kuasa Terlawan telah mengajukan Duplik tertanggal 08 Januari 2015;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Pelawan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti PL-1 sampai dengan bukti PL-7 sebagai berikut:

- Bukti PL-1 : Perjanjian No. 04 AKTA Tanggal 30 Januari 2014 (foto copy sesuai dengan aslinya);
- Bukti PL-2 : Sertifikat No: 392 Tertanggal : Tanjung Selor 29 April 1996 Atas nama PAUL KOWAAS (foto copy sesuai dengan copy);
- Bukti PL-3 : Surat Penangguhan Balik Nama Sertifikat No. 392 Atas nama PAUL KOWAAS (foto copy sesuai dengan aslinya);
- Bukti PL-4 : Surat Peletakan Sita Jaminan PN. Tarakan No: 15/PDT.G/2005/PN.TRK (foto copy sesuai dengan copy);
- Bukti PL-5 : Surat Berita Acara Pencabutan Sita Jaminan No: 15/BA.PDT.G/2005/PN.TRK (foto copy sesuai dengan aslinya);
- Bukti PL-6 : Surat Penjelasan PN Tarakan (Telah Berkekuatan Hukum Tetap) No: W18.U3/112/PDT.01.05/VI/2012 (foto copy sesuai dengan aslinya);
- Bukti PL-7 : Putusan Mahkamah Agung No: 973.K/PDT/2008 (foto copy sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Kuasa Terlawan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-16 sebagai berikut :

- Bukti T-1 : AKTA No.9 tanggal 29 April 2003 Tentang PERJANJIAN KERJASAMA antara Tergugat I (PAUL KOWAAS) dengan Tergugat II (PAUL FREDDY PETRUS MANDEY (foto copy sesuai dengan aslinya);

Hal. 15 dari 23 hal Putusan No.225/Pdt.G/Plw/2010/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T-2 : AKTA No.10 tanggal 29 April 2003 Tentang KUASA MENJUAL dan Tergugat I kepada Tergugat II (foto copy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-3 : Akta No.3 tanggal 30 Januari 2004. Tentang PEMBATALAN SURAT KUASA, dibuat oleh dan dihadapan MARIJKE JOSEPHINE PATILAYA, SH.MH., di Jakarta (foto copy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-4 : AKTA No.4 tanggal 30 Januari 2004 Tentang ADDENDUM PERJANJIAN KERJASAMA antara Tergugat I, Tergugat.II dengan Penggugat, dibuat oleh dan dihadapan MARIJKE JOSEPHINE PATILAYA, SH.MH. di Jakarta (foto copy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-5 : AKTA No.5 tanggal 30 Januari 2004 Tentang KUASA MENJUAL, dibuat oleh dan dihadapan MARIJKE JOSEPHINE PATILAYA, SH.MH. di Jakarta (foto copy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-6 : APLIKASI PENGIRIMAN UANG sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tanggal 30 Januari 2004 dari Penggugat kepada Tergugat II melalui PT. Bank BNI Kantor Cabang Pembantu Pondok Indah Mall, Jakarta Selatan (foto copy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-7 : SURAT PERNYATAAN Tanggal 27 Agustus 2004 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat II (PAUL FREDDY PETRUS MANDEY) (foto copy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-8 : SURAT PERNYATAAN Tanggal 21 September 2004 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat II (foto copy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-9 : AKTA JUAL BELI No. : 285/IX/2004 tanggal 23 September 2004, dibuat oleh dan dihadapan DARMAWAN DAHRIM, SH di Kota Tarakan (foto copy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-10 : SURAT SETORAN BEA PEROLEHAN HAK DAN SETORAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN / SSB Tanggal 23 September 2004 (foto copy sesuai dengan copy);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T-11 : Sertifikat Hak Milik No. 392/Desa Pamusian, Surat Ukur No. : 846/92 tanggal 05 November 1992 (tidak diajukan);
- Bukti T-12 : SURAT PERNYATAAN tanggal 27 September 2004 dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat II cq PAUL FREDDY PETRUS MANDEY dan Penggugat cq. NY. VIOLETTA MARIA (foto copy sesuai dengan copy);
- Bukti T-13 : SURAT PERNYATAAN PAUL KOWAAS Tanggal 02 Februari 2005 (copy, asli di Tergugat I / PAUL KOWAAS) (foto copy sesuai dengan copy);
- Bukti T-14 : PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TARAKAN NO. : 15/Pdt.G/2005/PN. Trk. Tanggal 11 Juli 2006 (foto copy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-15 : PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SAMARINDA NOMOR : 37/Pdt/2007/PT.KT.Smda Tanggal 13 Agustus 2007 (foto copy sesuai dengan copy);
- Bukti T-16 : PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR : 973 K/Pdt/2006 Tanggal 20 Februari 2009 (foto copy sesuai dengan copy);
- Bukti T-17 : PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN NOMOR : 225/Pdt.G/2010/PN.JKT.SEL Tanggal 22 Juli 2010 (foto copy sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa selain bukti surat dari Pelawan dan Kuasa Terlawan, maka Pelawan dan Kuasa Terlawan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pelawan dan Kuasa Terlawan menyerahkan kesimpulan masing-masing tertanggal 29 Januari 2015;

Menimbang, bahwa para pihak sudah tidak mengajukan sesuatu hal lain dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara dianggap termuat pula dalam putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, Perlawanan pelawan adalah sebagaimana disebutkan diatas ;

Menimbang, bahwa dari surat Perlawanan pelawan terhadap sita eksekusi tanah dan bangunan karena Pelawan berkeberatan terhadap Putusan

Hal. 17 dari 23 hal Putusan No.225/Pdt.G/Plw/2010/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Perdata No. 225 /PdtG/2010/PN Jkt sel , dengan Verstek sebagai berikut :

### MENGADILI

1. Mengabulkan putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat;
2. Mengabulkan Putusan sebagian;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan yang melanggar;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik sah sebidang tanah terdaftar dalam sertifikat hak milik No.392 / Desa Pamusian Kota tarakan, surat ukur No.846/92 Tanggal 05 November 1996, luas  $\pm 1,220 \text{ m}^2$  berikut bangunan diatasnya, terletak didesa Pamusian, Kecamatan Tarakan Tengah, dikenal sebagai Jalan Diponegoro No.11 (dahulu Jalan Gunung Belah) Kota Tarakan dengan batas – batasnya:
  - Sebelah Utara : Tanah misionaris oblat Maria Matulata;
  - Sebelah Selatan : Tanah misionaris oblat Maria Matulata;
  - Sebelah Barat : Tanah milik Iwan Yabosa;
  - Sebelah Timur : Jalan Diponegoro (Jalan gunung belah);
5. Menghukum Tergugat I (Paul Kowaas) untuk menyerahkan sebidang tanah terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No.392/Desa Pamusian kota Tarakan, surat ukur No.846/92 tanggal 05 November 1996, seluas  $\pm 1220 \text{ m}^2$ , berikut bangunan diatasnya terletak di Desa Pamusian, Kecamatan Tarakan Tengah, dikenal sebagai Jalan Diponegoro No.11 (dahulu Jalan Gunung Belah) Kota Tarakan dengan batas – batasnya:
  - Sebelah Utara : Tanah Misionaris oblat Maria Matulata ;
  - Sebelah Selatan : Tanah Misionaris oblat Maria Matulata ;
  - Sebelah Barat : Tanah milik Iwan Yobosa ;
  - Sebelah Timur : Jalan Diponegoro ( jalan gunung belah ) ;

Dalam keadaan kosong tanpa ada beban apapun juga, selambat - lambatnnya dua minggu setelah Putusan Pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, bila perlu dengan bantuan Aparat Polri setempat;



6. Menghukum Tergugat I (Paul Kowaas) dan Tergugat II (Paul Freddy Petrus Mandey) secara tanggung renteng untuk membayar keuntungan yang menjadi Hak Penggugat sebesar Rp.112.500.000 (seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) x 14 bulan = Rp.1.575.000.000 (satu miliar lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya dua minggu setelah Putusan Pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.321.000 (Tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tarakan No. 15/Pdt.G/2005/PN.TRK Jo Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur (Samarinda) No.37/Pdt/2007/PT.KT. Samarinda SMDA jo Putusan Mahkamah Agung No.973 / K / Pdt / 2008, Majelis Hakim tidak mempertimbangkan putusan dimaksud karena Perlawanan adalah terhadap putusan Perkara Perdata No.225/ Pdt.G /2010/PN.Jkt.Sel. sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan perlawanan pelawan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Perjanjian No.04 AKTA Tanggal 30 Januari 2014 diberi tanda T1, PL1, sesuai asli;
2. Foto copy Sertifikat No:392 Tertanggal : Tanjung Selor 29 April 1996 Atas nama Paul Kowaas, diberi tanda T1, PL2;
3. Surat Penangguhan Balik Nama Sertifikat No.392 Atas nama Paul Kowaas, diberi tanda T1, PL3 (sesuai aslinya);
4. Foto copy Surat Peletakan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Tarakan No: 15/PDT.G/2005/PN.TRK, diberi tanda T1, PL4;
5. Berita Acara Pencabutan Sita Jaminan No: 15/BA.PDT.G/2005/PN.TRK, diberi tanda T1, PL5 (sesuai aslinya);
6. Surat Penjelasan Pengadilan Negeri Tarakan (Telah berkekuatan hukum tetap) No : W.18.U3/112/PDT.01.05/VI/2012, diberi tanda T1, PL6 (sesuai aslinya);
7. Putusan Mahkamah Agung No:973.K/PDT/2008, diberi tanda T1, PL7 (sesuai aslinya);

Menimbang, bahwa Pelawan tidak ada mengajukan saksi dalam perkara ini;

Hal. 19 dari 23 hal Putusan No.225/Pdt.G/Plw/2010/PN.Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa Terlawan / Tergugat I untuk membuktikan bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Akta No.9 Surat Pernyataan Tanggal 21 September 2004 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat II asal/Terlawan dengan Tergugat I asal/Pelawan, diberi tanda T1 (sesuai dengan aslinya);
2. Akta No.10 Tanggal 29 April 2003 Kuasa menjual yaitu Tergugat I asal/Pelawan sebagai Pemberi Kuasa kepada Tergugat II asal/Turut Terlawan, diberi tanda T2 (sesuai dengan aslinya);
3. Akta No.3 Tanggal 30 Januari 2004. Pembatalan Kuasa Menjual antara Tergugat I asal/Pelawan dengan Tergugat II asal/Turut Terlawan, diberi tanda T3 (sesuai dengan aslinya);
4. Akta No.4 Addendum Perjanjian Kerjasama antara Tergugat II asal/Turut Terlawan dengan Tergugat I asal/Pelawan dan Penggugat asal/Terlawan diberi tanda T4 (sesuai dengan aslinya);
5. Akta No.5 Kuasa Menjual dari Tergugat I asal/Pelawan Pihak Pertama atau Pemberi Kuasa kepada Penggugat asal/Terlawan sebagai Pihak Kedua atau Penerima Kuasa, diberi tanda T5 (sesuai dengan aslinya);
6. Aplikasi Pengiriman Uang dari Penggugat asal/Terlawan kepada PT. Rajawali Jasa, diberi tanda T6 (sesuai dengan aslinya);
7. Surat Perjanjian antara Tergugat II asal/Turut Terlawan dengan Penggugat asal/Terlawan bahwa selambat - lambatnya tanggal 30 September 2004 berjanji akan menyelesaikan Perjanjiannya, diberi tanda T7 (sesuai dengan aslinya);
8. Surat Pernyataan dari Tergugat II asal/Turut Terlawan bahwa Tergugat I asal/Pelawan tidak pernah menyelesaikan kewajibannya, diberi tanda T8 (sesuai dengan aslinya);
9. Akta Jual Beli No.285/IX/2004 antara Penggugat asal/Terlawan berdasarkan Akta Kuasa Menjual dari Tergugat I asal/Pelawan, diberi tanda T9 (sesuai dengan aslinya);
10. Surat Setoran Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan(SSB) atas nama Violetta Maria Contanza diberi tanda T10 (copy dari copy);
11. Sertifikat Hak Milik No. 392 diberi tanda T11 (copy dari copy);
12. Surat Pernyataan Tergugat II asal/Turut Terlawan kepada Penggugat asal/Terlawan dan kepada Tergugat I asal/Pelawan bahwa Tergugat II





asal tidak mampu untuk menjalani kewajibannya, diberi tanda T12 (copy dari copy);

13. Surat Keterangan/Pernyataan dari Tergugat I asal/Pelawan, kepada Tergugat II asal dan Turut Terawan dan Penggugat asal/Terlawan menyatakan bahwa Paul Kowaas/Pelawan akan mengembalikan pinjaman minimal sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) akan dikembalikan pada tanggal 21 Februari 2005, diberi tanda T13 (copy dari copy);

14. Putusan No.15/Pdt.G/2005/PN.Trk. antara Penggugat asal/Terlawan dengan Tergugat I asal/Pelawan dan Tergugat II asal/Turut Terlawan, diberi tanda T14 (sesuai dengan aslinya);

15. Putusan No.37/Pdt/2007/PT.KT.Smda yaitu Pembanding dahulu Tergugat I melawan Terbanding/dahulu Penggugat dan Turut Terbanding dahulu Tergugat II diberi tanda T15 (copy dari copy);

16. Putusan No.973 K/Pdt/2008 Putusan Mahkamah Agung RI, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding melawan dahulu Tergugat/Pembanding dan Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding, diberi tanda T16 (copy dari copy);

17. Putusan No.225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, Ny. Violetta Maria Contanza sebagai Penggugat asal/Terlawan dengan Paul Kowaas dahulu Tergugat I/Pelawan dan Paul Freddy Petrus Mandey Al Roy Mandey dahulu Tergugat II /Turut Terlawan, diberi tanda T17 (sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa Terlawan tidak ada mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan tidak pernah hadir dan juga tidak menyuruh wakilnya yang sah dan juga sudah dipanggil secara patut dan syah melalui, panggilan koran tanggal 19 September 2014, untuk sidang hari Kamis tanggal 16 Oktober 2014, dan panggilan koran tanggal 22 Oktober 2014 untuk sidang pada hari Kamis tanggal 20 November 2014 melalui harian Koran Rakyat Merdeka, tidak hadir dan tidak ada mengajukan bukti dan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari Putusan Verstek Perkara No.225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. Pada tanggal 22 Juli 2010, Tergugat I asal/Pelawan Tergugat II /Turut Terlawan, berdasarkan surat Delagasi ke Pengadilan

Hal.21 dari 23 hal Putusan No.225/Pdt.G/Plw/2010/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Tarakan tanggal 24 Agustus 2010 dan kepada Tergugat II melalui Harian Surat Kabar Rakyat Merdeka terbitan tanggal 24 Agustus 2010;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat Delagasi pemberitahuan Putusan tersebut tanggal 24 Agustus 2010 kepada Tergugat I/Pelawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tanggal 24 Februari 2014 No.W10.U3/627/HK.02/29/II/2014 perihal : Mohon bantuan eksekusi Pengosongan perkara No.225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. dari Panitera Sekretaris Jakarta Selatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tarakan, berdasarkan Penetapan No.225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tentang Penetapan permohonan Eksekusi tanggal 17 Februari 2014 dan berdasarkan Relas pemberitahuan Putusan Verstek pada hari Rabu tanggal 06 Oktober 2010 dari Pengadilan Negeri Tarakan dan Permohonan Paul Kowaas/Pelawan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tarakan dan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Perihal Permohonan Penundaan/Pengunduran eksekusi dalam perkara Perdata No.225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tertanggal 21 Juni 2014, dan rencana pelaksanaan eksekusi tanggal 23 Juni 2014;

Menimbang, bahwa Pelawan menyatakan alasan pada poin 3 dalam permohonannya menyatakan bahwa Pelawan mengetahui dan mendapat informasi/pemberitahuan tentang adanya perkara tersebut yang diterima dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 11 Juli 2014;

Menimbang, bahwa alasan Pelawan tersebut tidak beralasan dan tidak didukung bukti sehingga alasan Pelawan harus dikesampingkan karena tanggal 06 Oktober 2010 sudah diberitahu kepada Pelawan;

Menimbang, bahwa Tenggang waktu merupakan syarat Formil untuk mengajukan Perlawanan maka dengan demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa, Putusan No.225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. diputuskan pada tanggal 22 Juli 2010 dihadiri oleh Penggugat /Ny. Violetta Maria Contanza, tanpa dihadiri oleh Tergugat I/Paul Kowaas/Pelawan dan Tergugat II Paul Freddy Petrus Mandey AL Roy Mandey;

- Berdasarkan surat Delagasi pemberitahuan kepada Tergugat I asal/Pelawan diberitahukan tanggal 24 Agustus 2010, dan kepada Tergugat II tanggal 24 Agustus 2010 melalui Harian Surat Kabar Rakyat Merdeka;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berdasarkan permohonan bantuan Eksekusi tanggal 24 Februari 2014 kepada Pengadilan Negeri Tarakan dan Penetapan Eksekusi tanggal 17 Februari 2014, dan ada Pemberitahuan Putusan Verstek dari Pengadilan Negeri Tarakan tanggal 06 Oktober 2010, kepada Paul Kowaas/Pelawan dan berdasarkan Pemberitahuan Eksekusi dari Pengadilan Negeri Tarakan No.W18.U3/99/Pdt.01.5/VI/2014 tertanggal 17 Juni 2014 rencana Pelaksanaan Eksekusi tanggal 23 Juni 2014;
- Berdasarkan Surat Paul Kowaas/Pelawan tanggal 21 Juni 2014, Permohonan Penundaan Eksekusi;
- Berdasarkan, permohonan Perlawanan tanggal 12 Juli 2014 dan telah diterima dan didaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 Juli 2014;

Menimbang, bahwa dengan meneliti tenggang waktu untuk mengajukan perlawanan Pelawan bahwa, ada 2 (dua) tanggal pemberitahuan yaitu: berdasarkan surat Delagasi tanggal 24 Agustus 2010 untuk memberitahukan putusan kepada Tergugat I asal/Pelawan, dan berdasarkan Relas pemberitahuan Putusan Verstek kepada Paul Kowaas/Tergugat I asal/Pelawan diberitahukan tanggal 06 Oktober 2010 melalui Kelurahan Pamusian;

Bahwa, berdasarkan surat pemberitahuan Eksekusi dari Pengadilan Negeri Tarakan No.W18,U3/99/Pdt.01.05/VI/2014 tertanggal 17 Juni 2014 bahwa rencan pelaksanaan Eksekusi tanggal 23 Juni 2014;

Menimbang, bahwa dari segi tenggang waktu dari pemberitahuan putusan tanggal 06 Oktober 2010 maka sudah lewat waktu, dari segi tenggang waktu rencana pelaksanaan Eksekusi tanggal 23 Juni 2014, dan setelah ada tegoran dengan mengajukan perlawanan tanggal 16 Juli 2014, maka tenggang waktu sudah lewat sehingga menyatakan perlawanan atau Verstek tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan tidak dapat diterima, sehingga biaya perkara dibebankan kepada Pelawan;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan pelawan dinyatakan tidak dapat diterima sehingga menyatakan pelawan sebagai pelawan yang tidak benar atau pelawan yang salah (Kwaad Opposant);

Hal.23 dari 23 hal Putusan No.225/Pdt.G/Plw/2010/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap Putusan Verstek No. 225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga mempunyai kekuatan Eksekutorial;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak lagi dipertimbangkan dan juga bukti tersebut sudah dipertimbangkan dalam Putusan Verstek No.225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.;

Memperhatikan Pasal 129 ayat 1 HIR, Pasal 125 ayat 1 HIR, dan ketentuan Hukum lain yang berkaitan;

**M E N G A D I L I**

1. Menyatakan bahwa perlawanan (Verzet) terhadap Putusan Verstek tanggal 22 Juli 2010 No. Perkara No.225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. adalah tidak tepat dan tidak beralasan;
2. Menyatakan oleh karena itu, Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar (Kwaad Opposant);
3. Menyatakan Perlawanan (Verzet) dari Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verk Laard);
4. Mempertahankan Putusan Verstek tanggal 22 Juli 2010, Perkara No.225/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.;
5. Menghukum Pelawan/Tergugat I semula, untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.516.000,- (tiga juta lima ratus enam belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari SENIN, tanggal 23 Februari 2015 oleh kami **MARISI SIREGAR, S.H.,M.H.** selaku Hakim Ketua Majelis, **PUDJI TRI RAHADI, SH.,** dan **AMAT KHUSAERI, SH.M.Hum.** masing-masing Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam Persidangan yang Terbuka Untuk Umum pada hari KAMIS, tanggal 26 Februari 2015, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota, dibantu oleh **AZMI, S.H.,** selaku Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Pelawan/Tergugat I semula, dihadiri oleh Kuasa Terlawan/Penggugat semula, dan tanpa dihadiri oleh Turut Terlawan/Tergugat II semula;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis



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

1. PUDJI TRI RAHADI, SH.

MARISI SIREGAR, S.H.,M.H.

2. AMAT KHUSAERI, SH.M.Hum.

Panitera Pengganti

**A Z M I, S.H.,**

Biaya – biaya :

- Pendaftaran .....Rp. 30.000,-
- Biaya ATK .....Rp. 75.000,-
- Panggilan .....Rp.3.500.000,-
- Redaksi .....Rp. 5.000,-
- Materai .....Rp. 6.000,-
- Jumlah .....Rp.3.516.000,-

Hal.25 dari 23 hal Putusan No.225/Pdt.G/Plw/2010/PN.Jkt.Sel.

**Disclaimer**

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