



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor; 527 /Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

JOSEPH HUNDANI HARSONO, beralamat Jalan Agung Indah V No.16, RT/RW 015/016, Sunter Agung, Tanjung Priok, Jakarta Utara.

Selanjutnya disebut sebagai,.....**PENGUGAT.I**

LILY JOHANES, bertempat tinggal di Jalan Agung Indah V No.16, RT/RW 015/016, Sunter Agung, Tanjung Priok, Jakarta Utara.

Selanjutnya disebut sebagai,.....**PENGUGAT.II**

Dalam Hal ini memberi kuasa kepada kuasa hukumnya. **Sartono,SH.,MH., Gading Sanjaya,SH. Sherly Gunawan,S.H.,Dinne Gatari Chairandi,S.H dan Aditya Indrajati,S.H.,Yohanes Memory Mangi Sa' Pang,SH., Timothy Joseph Inkirwang,SH., Hendra maranatha Silalahi, SH., Leonardo R.Sidabutar, SH., Egaputra., SH.,LL.,M., Dinne Gatari Chairandi., SH., Aditya Indrajati.,SH.,para Advokat pada kantor hukum HANAFIAH PONGGAWA & PARTNERS**,beralamat di Wisma 46 – Kota BNI, Lantai 41,Jalan Jendral Sudirman Kav.1,Jakarta 10220,berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal,16 Agustus 2016 dan surat kuasa khusus tertanggal 19 Juli 2017;
selanjutnya disebut sebagai,.....**para PENGUGAT.**

LAWAN :

ALEXANDER JOHANES,bertempat tinggal di Jalan Agung Indah V No.16, RT/RW 015/016, Sunter Agung Tanjung Priok, Jakarta Utara.

Selanjutnya disebut sebagai,.....**Tergugat.I.**

JAMES JOHANES,bertempat tinggal di Jalan Alam Elok III Nomor 11,pondok Indah,Jakarta Selatan;

Selanjutnya disebut sebagai,.....**Tergugat.II.**

SELVY ASHLEY JOHANES,bertempat tinggal di Jalan Tempel Sukorejo 1/28 A-B, Surabaya,

Selanjutnya disebut sebagai,.....**Turut Tergugat.I.**

Hal 1 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberi kuasa kepada kuasa hukumnya. **Septarius Kahar,SH., Aldrien Steven Patty,SH.,Muhamad Fauzi., SH.** Para Advokat (konsultan Hukum) /Asisten Advokat, yang dalam perkara ini memelihara untuk bergabung pada kantor hukum **TRINITY FORMA & PARTNERS**, yang beralamat di Menara Kuningan LT.12C,Jalan HR.Rasuna Said Blok X-7, Kav.5, Jakarta Selatan,berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal, 20 November 2017; Selanjutnya disebut sebagai,.....**para Tergugat, Turut Tergugat.I.**

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) CQ.KANTOR WILAYAH BPN PROPINSI DKI JAKARTA, CQ,KANTOR PERTANAHAN KOTA JAKARTA UTARA,

Berkedudukan di JL.Melur No.10,RT.1/RW.12, Rawabadak Utara,Koja, Kota Jakarta Utara Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Selanjutnya disebut sebagai,.....**Turut Tergugat.II.**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal, 6 Oktober 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal, 10 Oktober 2017 dalam Register Nomor , 527/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr. telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

a. Bahwa 118 (2) HIR menyatakan sebagai berikut:

“(2) Jika orang yang digugat lebih dari seorang, serta mereka tiada tinggal di dalam pegangan pengadilan negeri yang satu itu juga, maka tuntutan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari pada orang yang digugat itu, yang dipilih oleh penggugat.....”

b. Bahwa domisili TERGUGAT I beralamat di Jalan Agung Indah V No. 16, RT/RW 015/016, Sunter Agung, Tanjung Priok, Jakarta Utara, Indonesia sehingga jelas masih berada dalam yurisdiksi wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Hal 2 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (2) HIR, maka PARA PENGGUGAT dapat mengajukan Gugatan terhadap PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan oleh karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Utara berhak dan berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan ini.

KRONOLOGIS

Bahwa kedudukan para pihak dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

- a. PENGGUGAT I adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah dengan alas hak berupa Hak Milik berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, dengan luas 800 m² (delapan ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Agung Indah V Blok L.2 Nomor 16, RT 015/ RW 016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara ("**Obyek Sengketa**");
- b. PENGGUGAT II adalah istri dari PENGGUGAT I, yang kepentingannya juga turut dirugikan dengan dikuasainya Obyek Sengketa oleh TERGUGAT I secara melawan hukum;
- c. TERGUGAT I adalah pihak yang telah melakukan serangkaian perbuatan melawan hukum dengan menguasai Obyek Sengketa secara tidak sah, dengan menciptakan suatu skenario penuh rekayasa dimana seolah-olah PENGGUGAT I telah menjual Obyek Sengketa kepada TERGUGAT I;
- d. TERGUGAT II adalah pihak yang telah bersekongkol dengan TERGUGAT I dengan turut menandatangani Surat Pernyataan tertanggal 22 Februari 2014, yang merupakan bagian dari rekayasa yang dilakukan oleh TERGUGAT I dimana seolah-olah telah terjadi jual beli atas Obyek Sengketa dari PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I;
- e. TURUT TERGUGAT I adalah pihak yang namanya juga tercantum sebagai salah satu pemilik rekening Bank UOB dengan nomor 118-312-629-1, yang didalilkan oleh TERGUGAT I sebagai rekening dimana pembayaran atas Obyek Sengketa telah dilakukan (*quod non*), yang dalam perkara *a quo* harus turut ditarik sebagai pihak yang digugat untuk kelengkapan pihak-pihak agar perkara dapat diperiksa secara menyeluruh; dan

Hal 3 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. TURUT TERGUGAT II adalah pihak yang ditarik menjadi turut tergugat demi kelengkapan para pihak untuk dapat menaati isi putusan perkara *a quo*. Bahwa sebelum masuk pada pokok perkara, perkenankanlah PARA PENGGUGAT untuk menjelaskan inti pokok permasalahan dalam perkara ini sebagai **kronologi perkara (*overzicht*)** yang menguraikan peristiwa dan fakta-fakta yang sejatinya (*feitelijk*) sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim yang Mulia dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*:

a. Secara sederhana, perkara ini merupakan perkara dimana PARA TERGUGAT telah **dengan sengaja melakukan rangkaian tipu muslihat yang tidak saja membuat PENGGUGAT I seolah-olah telah menjual Obyek Sengketa kepada TERGUGAT I, tetapi juga meniadakan kesempatan PARA PENGGUGAT untuk dapat menggunakan haknya untuk membela diri dan mengajukan tanggapan di muka umum** demi tercapainya maksud PARA TERGUGAT, khususnya TERGUGAT I, yaitu menguasai dan memiliki sepenuhnya Obyek Sengketa, dengan diajukannya gugatan Perkara Perdata Nomor 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Utr saat TERGUGAT I mengetahui suatu fakta dimana PARA PENGGUGAT sedang berada di luar negeri.

b. PENGGUGAT I adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah dengan alas hak berupa Hak Milik berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, dengan luas 800 m² (delapan ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Agung Indah V Blok L.2 Nomor 16, RT 015/ RW 016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, yang merupakan Obyek Sengketa dalam perkara *a quo*;

c. Pada tahun 2000, dikarenakan PARA PENGGUGAT dan keluarganya akan pergi ke luar negeri, maka PARA PENGGUGAT mengizinkan TERGUGAT I untuk menempati Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* sejak tahun 2007, tanpa dikenakan biaya apapun, namun dengan mewajibkan TERGUGAT I untuk tetap memelihara rumah tersebut dengan baik;

d. Pada tahun 2016, PARA PENGGUGAT dan keluarganya kembali ke Indonesia dan berniat untuk kembali menempati Obyek

Hal 4 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa, namun PARA PENGGUGAT sangat kaget karena TERGUGAT I tidak bersedia menyerahkan Obyek Sengketa dan menguasai rumah tersebut secara melawan hukum dan tanpa hak. Kemudian, berdasarkan hasil pengecekan yang diperoleh dari kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara, baru diketahui oleh PARA PENGGUGAT bahwa telah ada putusan verstek dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas Perkara Perdata Nomor 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Utr tertanggal 12 November 2015 ("**Perkara Verstek**"), yang pada intinya menyatakan sah perjanjian jual beli atas Obyek Sengketa (*quod non*) antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I, padahal sesungguhnya tidak pernah ada jual beli antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I. Di samping itu, dengan dikuasainya Obyek Sengketa secara fisik oleh TERGUGAT I, PARA PENGGUGAT dan keluarganya tidak dapat menghuni dan menempati kembali Obyek Sengketa;

e. Hal ini tentunya sangat mengejutkan bagi PARA PENGGUGAT yang secara tegas berkeyakinan bahwa tidak pernah ada satupun kesepakatan atau perjanjian yang dibuat antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I, baik secara tersurat maupun tersirat, sehubungan dengan pengalihan kepemilikan atas Obyek Sengketa. Perlu ditekankan pula bahwa **PENGGUGAT I tidak pernah sekalipun menawarkan untuk menjual Obyek Sengketa tersebut kepada TERGUGAT I** karena PARA PENGGUGAT masih akan menempati Obyek Sengketa tersebut setelah mereka kembali dari luar negeri;

f. Adapun dalam Perkara Verstek dimaksud, TERGUGAT I mendalilkan bahwa PENGGUGAT I telah membuat pernyataan yang mengakui bahwa dirinya telah menerima pembayaran secara lunas, tunai, dan langsung sejumlah SGD 875,000 (delapan ratus tujuh puluh lima ribu Dollar Singapura) di rekening Bank UOB di Singapura dengan nomor 118-312-629-1 atas nama Joseph Hundani Harsono, Lily Johanes, dan Selvy Ashley Johanes, berdasarkan bukti-bukti berikut:

- 1) kuitansi (tanda terima) tanggal 22 Februari 2014 sejumlah SGD 875,000 (delapan ratus tujuh puluh lima ribu Dollar Singapura) yang seolah-olah dibuat oleh PENGGUGAT I untuk TERGUGAT I, seolah-olah untuk pembayaran 'Rumah Jl. Agung Indah V Blok L 2 No. 16

Hal 5 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sunter Agung – Jakarta Utara, Luas 800 m², yang dalam kenyataannya tidak pernah ada pembayaran apapun kepada PARA PENGGUGAT dan setelah rekening PARA PENGGUGAT di Bank UOB diperiksa, tidak ada uang masuk sebesar SGD 875,000 (delapan ratus tujuh puluh lima ribu Dollar Singapura) sebagaimana didalilkan oleh TERGUGAT I; dan

2) surat pernyataan yang seolah-olah dibuat oleh PENGGUGAT I pada tanggal 22 Februari 2014, dimana dalam surat itu seolah-olah TERGUGAT I menandatangani sebagai penerima pernyataan dan TERGUGAT II menandatangani sebagai saksi, yang pada intinya menyatakan bahwa PENGGUGAT I seolah-olah telah menerima uang sebesar SGD 875,000 (delapan ratus tujuh puluh lima ribu Dollar Singapura) untuk pembelian tanah dan bangunan di Jalan Agung Indah 5, blok L2 No. 16, Sunter Agung dan akta jual beli serta penyerahan sertifikat akan dilakukan paling lambat bulan April 2014, padahal nyatanya surat pernyataan tersebut tidak pernah dibuat ataupun ditandatangani oleh PENGGUGAT I karena memang tidak pernah ada jual beli atas Obyek Sengketa yang dimaksud antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I.

Merupakan suatu fakta yang tidak dapat terbantahkan bahwa PENGGUGAT I tidak pernah membuat ataupun menandatangani dokumen - dokumen sehubungan dengan jual beli Obyek Sengketa dan tidak pernah menerima pembayaran apapun dari TERGUGAT I sebagaimana didalilkan oleh TERGUGAT I, karena sesungguhnya memang TIDAK PERNAH ADA JUAL BELI ATAS OBYEK SENGKETA ANTARA PENGGUGAT I DENGAN TERGUGAT I;

g. Perlu digarisbawahi bahwa terdapat banyak sekali kejanggalan dalam Perkara Verstek dimaksud, antara lain:

1) Perkara Verstek tersebut jelas-jelas adalah hasil akal bulus dari TERGUGAT I yang jelas-jelas dengan itikad buruk merencanakan agar PENGGUGAT I tidak pernah hadir untuk dapat mengajukan tanggapan atas dalil-dalil TERGUGAT I maupun menyangkal bukti-bukti yang diajukan

Hal 6 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh TERGUGAT I dengan mengajukan gugatan yang dimaksud pada waktu PENGGUGAT I beserta keluarganya berada di luar negeri dan menggunakan alamat Obyek Sengketa **yang pada saat itu ditinggali oleh TERGUGAT I** yang berada di Jakarta sebagai alamat PENGGUGAT I dengan maksud untuk dapat menguasai dan mengontrol penuh informasi mengenai adanya Perkara Verstek tersebut. Dengan menggunakan alamat Obyek Sengketa sebagai alamat panggilan terhadap PENGGUGAT I, segala panggilan jurusita kepada PENGGUGAT I dikirimkan ke alamat tersebut dan diterima oleh TERGUGAT I sendiri. Keberadaan Perkara Verstek dimaksud, berikut segala panggilan maupun pemberitahuan amar putusan tidak pernah disampaikan ataupun diberitahukan kepada PENGGUGAT I. Perkara Verstek tersebut baru diketahui keberadaannya oleh PARA PENGGUGAT pada saat PENGGUGAT I melakukan pengecekan di kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara pada tahun 2016;

2) Saksi-saksi yang diajukan oleh TERGUGAT I dalam Perkara Verstek sama sekali tidak dapat memberikan suatu kesaksian yang berarti dan relevan, terlebih lagi dalam kaitannya dengan transaksi jual beli Obyek Sengketa sebagaimana didalilkan oleh TERGUGAT I, karena memang tidak pernah ada transaksi jual beli Obyek Sengketa antar PENGGUGAT I dan TERGUGAT I;

3) Selanjutnya, TERGUGAT I tidak pernah sekalipun mengajukan bukti transfer uang pembelian Obyek Sengketa, yang sebagaimana didalilkan TERGUGAT I dalam gugatannya yang dikutip dalam Putusan Perkara Verstek halaman 7 telah dilakukan melalui rekening Bank UOB di Singapura atas nama Joseph Hundani Harsono, Lily Johanes, dan Selvy Ashley Johanes. Dalam kaitannya dengan hal ini, perlu ditegaskan pula bahwa **TERGUGAT I telah gagal dalam menguraikan informasi terkait pembayaran Obyek Sengketa secara rinci dengan disertai buktinya yang valid**, antara lain informasi terperinci mengenai kapan pembayaran tersebut dilakukan

Hal 7 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh TERGUGAT I dan walaupun uang pembelian itu dibayarkan secara angsuran, berapa besarnya uang yang ditransfer untuk setiap pembayaran. Fakta tersebut jelas dan tegas membuktikan bahwa TERGUGAT I hanya merekayasa adanya pembayaran Obyek Sengketa, karena sesungguhnya memang tidak pernah ada transaksi jual beli atas Obyek Sengketa antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I; dan

4) Dalam hal ini, TERGUGAT I hanya mengajukan bukti berupa kuitansi yang tidak dapat diverifikasikan dengan dokumen aslinya dan sebuah surat pernyataan yang sifatnya sepihak yang seolah – olah digunakan sebagai bukti pelunasan atas pembelian Obyek Sengketa. **PENGGUGAT I sesungguhnya tidak pernah membuat ataupun menandatangani kuitansi dan surat pernyataan tersebut, serta tidak pernah ada pembayaran yang pernah diterima oleh PARA PENGGUGAT, baik secara transfer maupun tunai dari TERGUGAT I, karena sesungguhnya memang tidak pernah ada transaksi jual beli atas Obyek Sengketa antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I.**

h. Sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya atas Obyek Sengketa, PENGGUGAT I telah mengalami kerugian yang tidak sedikit, baik materiil maupun immateriil, karena sampai dengan tanggal Gugatan ini diajukan, PARA PENGGUGAT masih belum dapat kembali menempati Obyek Sengketa, dan oleh karenanya Gugatan ini diajukan sebagai salah satu upaya dari PENGGUGAT I sebagai pemilik Obyek Sengketa yang beritikad baik untuk mempertahankan hak dan kepentingannya melalui jalur hukum. Adapun alasan-alasan dan dasar-dasar diajukannya Gugatan ini adalah sebagai berikut

A.PENGGUGAT ADALAH PEMILIK YANG SAH DARI OBYEK SENGKETA

1. Bahwa PENGGUGAT I adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah dengan alas hak berupa Hak Milik berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, dengan luas 800 m² (delapan ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Agung Indah V Blok L.2 Nomor 16, RT 015/ RW 016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara yang merupakan Obyek

Hal 8 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa dalam perkara *a quo*. Adapun sertifikat kepemilikan hak atas tanah dimaksud sampai dengan saat ini masih dikuasai secara sah oleh PENGGUGAT I.

2. Bahwa perolehan hak milik atas Obyek Sengketa oleh PENGGUGAT I didasarkan pada Akta Jual Beli nomor 966/Tanjung Priok/1992, tanggal 9 November 1992, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Misahardi Wilamarta, S.H., oleh dan antara Bapak Hundani Harsono (PENGGUGAT I) dalam kapasitasnya selaku kuasa dari Bapak Anwar Harsono berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 280 tertanggal 19 Februari 1992 (sebagai penjual) dengan Bapak Hundani Harsono (PENGGUGAT I) dalam kapasitasnya sebagai pembeli atas sebidang tanah dengan hak guna bangunan nomor 4487/SUNTER seluas 800 m² terletak di Jalan Agung Indah V Blok L.2 Nomor 16, RT 015/ RW 016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara. Perlu disampaikan bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 242/Pdt/P/2000/PN.JKT.UT. tertanggal 20 Maret 2000 telah terjadi perubahan nama PENGGUGAT yang semula bernama Hundani Harsono menjadi Joseph Hundani Harsono sebagaimana yang tercantum pada Kartu Tanda Pengenal PENGGUGAT I pada saat ini. Oleh karenanya, seluruh kepemilikan kebendaan bergerak maupun tidak bergerak, berwujud maupun tidak berwujud milik PENGGUGAT I yang mencantumkan nama "Joseph Hundani Harsono" dan "Hundani Harsono" haruslah dianggap dimiliki oleh pribadi yang sama, yaitu PENGGUGAT I dalam perkara *a quo*.

3. Bahwa penguasaan fisik Obyek Sengketa oleh PENGGUGAT I dibuktikan dengan keterangan tempat tinggal keluarga PENGGUGAT I dalam Kartu Keluarga yang mencantumkan alamat Obyek Sengketa, penguasaan mana didukung dengan adanya bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) oleh PENGGUGAT I. Di samping itu, dalam Surat Pernyataan Harta yang dibuat oleh PENGGUGAT I pada akhir tahun 2016 yang lalu untuk kepentingan Pengampunan Pajak (*Tax Amnesty*) juga mencantumkan Obyek Sengketa sebagai salah satu harta bersih sebagaimana selalu dilaporkan oleh PENGGUGAT I setiap tahunnya.

4. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, diketahui secara jelas bahwa PENGGUGAT I berkedudukan sebagai satu-satunya pemegang alas hak yang sah atas Obyek Sengketa sebagaimana tercantum dalam

Hal 9 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti kepemilikan tanah, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 5869 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara, atas nama PENGGUGAT I, yang **haruslah dianggap sebagai bukti kepemilikan yang sah atas kepemilikan tanah**. Selain itu, dengan tetap dibayarkannya PBB dan dimasukkannya Obyek Sengketa dalam Surat Pernyataan Harta tersebut di atas **jelas-jelas membuktikan bahwa PENGGUGAT I tidak memiliki keinginan untuk menjual Obyek Sengketa kepada siapapun termasuk kepada TERGUGAT I**.

Kekuatan pembuktian sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("**PP 24/1997**"), yang menyatakan bahwa:

"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

Dalam Penjelasan Umum PP 24/1997 tersebut, fungsi sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat ini kembali ditegaskan sebagai berikut:

"Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan..."

5. Bahwa Dr. Urip Santoso, S.H., M.H, dalam bukunya "*Hukum Agraria – Kajian Komprehensif*" (Cetakan Keempat – 2014, halaman 315), pada intinya mengemukakan bahwa diberikannya sertifikat hak atas tanah kepada pemegang hak yang bersangkutan adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang terdaftar agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang sah.

Hal 10 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dengan demikian, adalah sah dan merupakan suatu fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa **PENGGUGAT I adalah pemegang hak milik yang sah dari Obyek Sengketa.**

B. PERBUATAN MELAWAN HUKUM I: TERGUGAT I DENGAN DIBANTU OLEH TERGUGAT II MELAKUKAN SUATU REKAYASA DIMANA SEOLAH-OLAH TELAH TERJADI JUAL BELI OBYEK SENGKETA DARI PENGGUGAT I KEPADA TERGUGAT I

PENGGUGAT I TIDAK PERNAH MENYETUJUI, MEMBUAT, MENANDATANGANI, DAN/ATAU MENERBITKAN DOKUMEN APAPUN TERKAIT PENGALIHAN KEPEMILIKAN OBYEK SENGKETA DENGAN TERGUGAT I

7. Bahwa, TERGUGAT I, dengan dibantu oleh TERGUGAT II, telah bersekongkol untuk menciptakan suatu rekayasa dimana seolah-olah telah terjadi transaksi jual beli atas Obyek Sengketa dari PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I, dimana **sesungguhnya perbuatan hukum berupa jual beli atas Obyek Sengketa antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I tidak pernah ada.** Adapun rekayasa ini dijadikan dasar oleh TERGUGAT I dalam Gugatannya pada Perkara Verstek untuk mendalilkan bahwa telah terjadi jual beli atas Obyek Sengketa antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I, meskipun pada faktanya tidak pernah ada.

8. Bahwa PARA TERGUGAT telah bersekongkol dalam membuat suatu surat pernyataan tertanggal 22 Februari 2014, yang merupakan klaim bersifat sepihak dan merupakan suatu rekayasa fakta bahwa seolah – olah telah terjadi suatu transaksi jual beli atas Obyek Sengketa dan atas rekayasa jual beli tersebut PENGGUGAT I seolah – olah telah menerima pembayaran sejumlah uang sejumlah SGD 875,000 (delapan ratus tujuh puluh lima ribu Dollar Singapura) berupa **uang kontan dan transfer** ke rekening PENGGUGAT I di Bank UOB dengan nomor 118-312-629-1 atas nama Joseph Hundani Harsono, Lily Johanes, dan Selvy Ashley Johanes sejak periode Juli 2003 sampai Oktober 2008 dan berjanji untuk menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan (*quod non*) ("**Surat Pernyataan 22 Februari 2014**"), yang mana faktanya, **PENGGUGAT I tidak pernah membuat ataupun menandatangani Surat Pernyataan 22 Februari 2014 tersebut.**

9. Bahwa selain Surat Pernyataan 22 Februari 2014 ini, TERGUGAT I juga telah mendalilkan bahwa PENGGUGAT I telah menandatangani dan
Hal 11 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat kuitansi pembayaran tertanggal 22 Februari 2014 seolah-olah sebagai bukti pelunasan atas pembayaran Obyek Sengketa senilai SGD 875,000 (delapan ratus tujuh puluh lima ribu Dollar Singapura) ("**Kuitansi 22 Februari 2014**"), yang mana faktanya, **PENGUGAT I** tidak pernah membuat ataupun menandatangani Kuitansi 22 Februari 2014 tersebut.

10. Bahwa perlu **PENGUGAT I** sekali lagi tegaskan bahwa **PENGUGAT I TIDAK PERNAH** sekalipun menandatangani Surat Pernyataan 22 Februari 2014 dan Kuitansi 22 Februari 2014 ataupun surat pernyataan dan kuitansi lainnya terkait peralihan hak milik Obyek Sengketa dari **PENGUGAT I** kepada **TERGUGAT I**, karena pada faktanya **TIDAK PERNAH ADA** peralihan hak milik Obyek Sengketa dari **PENGUGAT I** kepada **TERGUGAT I**.

11. Bahwa rekayasa fakta yang dibuat oleh **PARA TERGUGAT** terlihat dengan jelas dan tegas dari ketidaksesuaian antara keterangan sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan 22 Februari 2014 dengan keterangan yang tercantum dalam Gugatan **TERGUGAT I** dalam Perkara Verstek yang dikutip dalam putusan Perkara Verstek, dimana:

a. Pada halaman 6 putusan Perkara Verstek, **TERGUGAT I** dalam Gugatannya menyatakan bahwa dirinya telah membayar seluruh uang pembelian Obyek Sengketa secara lunas, tunai, dan langsung sebagaimana dibuktikan dengan adanya Kuitansi 22 Februari 2014; sedangkan

b. Masih pada halaman yang sama, yaitu halaman 6 putusan Perkara Verstek, **TERGUGAT I** mendalilkan bahwa **PENGUGAT I** telah menandatangani Surat Pernyataan 22 Februari 2014 yang menyatakan **PENGUGAT I** telah menerima uang sejumlah SGD 875,000 (delapan ratus tujuh puluh lima ribu Dollar Singapura) dimana pembayaran atasnya dilakukan melalui beberapa kali transfer ke rekening Bank UOB di Singapura oleh **TERGUGAT I**.

Berdasarkan uraian di atas, secara jelas terlihat bahwa terdapat suatu inkonsistensi keterangan antara pernyataan yang terurai dalam posita Gugatan TERGUGAT I dalam Perkara Verstek dengan keterangan yang tercantum dalam bukti yang diajukan TERGUGAT I pada perkara a quo.

Hal 12 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Hal demikian semakin mempertegas suatu keadaan dimana pembuatan Surat Pernyataan 22 Februari 2014 yang diajukan oleh TERGUGAT I serta turut melibatkan TERGUGAT II, berikut dengan Kuitansi 22 Februari 2014 hanya merupakan suatu bentuk rekayasa belaka dan telah mencantumkan suatu keterangan yang bersifat mengada-ada, menyesatkan, dan tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, yang mana dengan tidak terbantahkan lagi menunjukkan niat jahat dan itikad tidak baik dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II terhadap PENGGUGAT I dalam kaitannya dengan penguasaan dan pemilikan atas Obyek Sengketa secara melawan hukum oleh TERGUGAT I.

TIDAK PERNAH TERJADI JUAL BELI ATAS OBYEK SENGKETA ANTARA PENGGUGAT I DAN TERGUGAT I

12. Bahwa dalam dalil Gugatan Perkara Verstek yang diajukan oleh TERGUGAT I, sebagaimana dikutip dalam putusan Perkara Verstek halaman 6, TERGUGAT I menyatakan bahwa:

“... jual-beli oleh dan antara PENGGUGAT (ALEXANDER JOHANES) selaku pembeli dan TERGUGAT I (HUNDANI HARSONO (Joseph Hundani Harsono)) selaku penjual atas sebidang tanah hak milik berikut bangunan di atasnya yang tercatat dan terdaftar dalam di atasnya sebagaimana SHM No. 5869/ atas nama Hundani Harsono, Surat ukur No. 03790/2000, tanggal 28 Agustus 2000, dilakukan atas dasar saling percaya sesama keluarga, karenanya penjual dan pembeli belum membuat dan menandatangani perjanjian jual-beli atau surat lain dalam bentuk apapun...”

Berdasarkan dalil di atas, secara tegas TERGUGAT I mengakui dan menyatakan sendiri bahwa “penjual” (PENGGUGAT I) dan “pembeli” (TERGUGAT I) tidak pernah membuat dan menandatangani perjanjian jual beli atau surat lain dalam bentuk apapun.

Padahal, sebagaimana disyaratkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP 24/1997”), yang dapat dianggap sebagai bukti yang sah untuk menunjukkan adanya suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan hanyalah Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) – dengan kata lain, secara hukum, **PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TIDAK DAPAT**

Hal 13 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN, apalagi atas dasar kepercayaan, namun harus dilakukan secara tertulis dan dibuat dengan suatu Akta Jual Beli oleh PPAT.

Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 menentukan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

13. Bahwa hubungan kekerabatan antara **PARA PENGGUGAT** dan TERGUGAT I semata tidak dapat dijadikan alasan pembenar untuk mengesampingkan prosedur jual beli sebagaimana diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku – walaupun jual beli dalam perkara *a quo* sebagaimana didalilkan TERGUGAT I memang benar dilakukan (*quod non*).

Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti sah yang menunjukkan bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain – dengan kata lain, secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan, apalagi secara lisan atau atas dasar kepercayaan. Apabila TERGUGAT I mendalilkan bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli atas Obyek Sengketa, **yang mana kesepakatan tersebut tidak pernah ada**, maka TERGUGAT I harus dapat membuktikan validitas dari peralihan hak atas Obyek Sengketa dimaksud dimana berdasarkan Gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT I dalam Perkara Verstek, terlihat jelas bahwa TERGUGAT I tidak dapat menunjukkan suatu bukti apapun terkait kesepakatan jual beli antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I.

14. Bahwa dalil di atas juga mengandung suatu **pengakuan yang tegas dari TERGUGAT I** bahwa **TIDAK ADA** perjanjian jual beli atau surat lain dalam bentuk apapun terkait dengan jual beli Obyek Sengketa.

KUHPerdara, HIR, dan doktrin hukum secara jelas menegaskan kekuatan yang sempurna terhadap pengakuan tersebut, yaitu:

Pasal 1925 KUHPerdara:

Hal 14 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Pengakuan yang dilakukan di muka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu."

Pasal 174 HIR:

"Pengakuan yang diucapkan di hadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu."

Pasal 176 HIR:

"Tiap-tiap pengakuan harus diterima segenapnya dan hakim tidak bebas akan menerima sebagian dan menolak sebagian lagi, sehingga merugikan orang yang mengaku itu, kecuali orang yang berutang itu dengan maksud akan melepaskan dirinya, menyebutkan perkara yang terbukti yang kenyataan dusta"

Prof. Sudikno Mertokusumo, SH, seorang ahli hukum dari Universitas Gadjah Mada (UGM) Yogyakarta berpendapat dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata Indonesia"* (Edisi kelima – 1998, halaman 150) sebagai berikut:

"Pengakuan merupakan keterangan yang membenarkan peristiwa, hak atau hubungan hukum yang diajukan oleh lawan."

"Dalam hal ini pengakuan bukan hanya sekedar merupakan alat bukti yang sempurna saja, tetapi juga merupakan alat bukti yang bersifat menentukan, yang tidak memungkinkan pembuktian lawan."

15. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, haruslah diterima sebagai suatu bukti bahwa TERGUGAT I telah SECARA TEGAS MENGAKUI bahwa **tidak pernah ada perjanjian jual beli atau surat dalam bentuk apapun untuk peralihan obyek sengketa yang didalilkan oleh TERGUGAT I sendiri.**

16. Bahwa dengan tidak adanya satupun bukti yang menunjukkan adanya kesepakatan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang sah secara hukum, maka apabila TERGUGAT I mendalilkan bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli atas Obyek Sengketa berikut pembayaran atas uang pembeliannya, **PARA PENGUGAT** dengan ini meminta agar TERGUGAT I dapat membuktikan kebenaran dalilnya tersebut, dengan **memperlihatkan surat – surat ASLI** yang dapat menunjukkan dan/atau membuktikan adanya transaksi jual beli sebagaimana dimaksud.

TERDAPAT DUGAAN KUAT BAHWA SURAT PERNYATAAN 22 FEBRUARI 2014 DAN KUITANSI 22 FEBRUARI 2014 MERUPAKAN DOKUMEN YANG DIPALSUKAN OLEH TERGUGAT I DAN TERGUGAT II

Hal 15 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



17. Bahwa dengan merujuk pada uraian di atas, terdapat dugaan keras Surat Pernyataan 22 Februari 2014 dan Kuitansi 22 Februari 2014 merupakan dokumen palsu, atau setidaknya mengandung suatu keterangan palsu, sehingga terhadap hal ini, PENGUGAT I melalui Kuasa Hukumnya telah membuat suatu laporan polisi di Direktorat Reserse Kriminal Umum Polri Daerah Metro Jaya berdasarkan **Laporan Polisi Nomor: LP/4088/VIII/2016/PMJ/Ditreskrimum tanggal 26 Agustus 2016** untuk tindak pidana pemalsuan dan atau menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP dan atau Pasal 266 KUHP dengan TERGUGAT I sebagai pihak Terlapor.

18. Bahwa TERGUGAT I sewaktu diperiksa oleh pihak kepolisian sesuai laporan polisi di atas, nyatanya telah gagal dan tidak dapat membuktikan keberadaan Surat Pernyataan 22 Februari 2014 dan Kuitansi 22 Februari 2014, karena dokumen-dokumen tersebut dilaporkan hilang oleh TERGUGAT I berdasarkan **Surat Tanda Laporan Kehilangan Barang/ Surat-Surat No. Pol: 752/B/XII/2016/Sektro.Kmo tertanggal 14 Desember 2016**, yang mana jelas terlihat bahwa **LAPORAN KEHILANGAN INI BARU DIBUAT** setelah adanya Laporan Polisi terhadap dugaan pemalsuan surat atau pencantuman keterangan palsu yang mencatat pihak TERGUGAT I sebagai terlapor, dimana atas laporan tersebut, TERGUGAT I harus menjalani proses pemeriksaan di Kepolisian Daerah Metro Jaya. Hal ini jelas-jelas membuktikan itikad tidak baik dari TERGUGAT I untuk menghindari pemeriksaan atas dokumen-dokumen tersebut dengan sengaja menghilangkan dokumen – dokumen tersebut.

19. Bahwa, apabila Surat Pernyataan 22 Februari 2014 dan Kuitansi 22 Februari 2014 memang benar – benar ada, terlebih lagi surat – surat dimaksud telah diajukan sebagai bukti oleh TERGUGAT I dalam Perkara Verstek, maka sudah sewajarnya apabila surat – surat tersebut dijaga dan disimpan dengan baik oleh TERGUGAT I dan bukan justru sengaja dihilangkan begitu saja.

Namun, pada kenyataannya, TERGUGAT I ternyata tidak dapat menunjukkan dan membuktikan keberadaan maupun kebenaran dari Surat Pernyataan 22 Februari 2014 dan Kuitansi 22 Februari 2014 pada pihak kepolisian, sehingga makin memperkuat persangkaan **PARA PENGUGAT**

Hal 16 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Surat Pernyataan 22 Februari 2014 dan Kuitansi 22 Februari 2014 tersebut hanya merupakan rekayasa belaka, yang dibuat dengan maksud agar TERGUGAT I dapat secara melawan hukum menguasai Obyek Sengketa yang notabene masih merupakan milik PENGGUGAT I.

Oleh karenanya, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 163 HIR:

“Barangsiapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.”,

apabila TERGUGAT I menyatakan bahwa pernah dibuat Surat Pernyataan 22 Februari 2014 dan Kuitansi 22 Februari 2014 yang menjadi dasar bagi peralihan Obyek Sengketa (*quod non*), **dalil mana ditolak secara tegas oleh PENGGUGAT**, maka sudah seharusnya TERGUGAT I mampu membuktikan keberadaan Surat Pernyataan 22 Februari 2014 dan Kuitansi 22 Februari 2014 di muka persidangan. Oleh karenanya, dengan ini **PARA PENGGUGAT** mohon agar TERGUGAT I dapat membuktikan dalilnya tersebut.

PENGUGAT I DAN PENGUGAT II TIDAK PERNAH MENERIMA PEMBAYARAN DALAM BENTUK APAPUN DARI TERGUGAT I MAUPUN TURUT TERGUGAT I

20. Bahwa berdasarkan uraian di atas, **PARA PENGUGAT** dengan tegas sekali lagi menyatakan bahwa:

- a. tidak pernah ada satupun kesepakatan atau perjanjian yang dibuat antara PENGUGAT I dengan TERGUGAT I sehubungan dengan jual beli Obyek Sengketa; dan
- b. tidak pernah ada janji atau pernyataan lainnya yang serupa, baik secara lisan maupun tulisan, yang dibuat oleh PENGUGAT I, yang melahirkan suatu kewajiban hukum bagi PENGUGAT I untuk membuat dan menandatangani suatu akta jual beli untuk mengalihkan Obyek Sengketa kepada TERGUGAT I dan menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan kepada TERGUGAT I.

21. Bahwa merujuk pada fakta hukum sebagaimana dimaksud dalam poin 20 diatas, **PARA PENGUGAT tidak pernah menerima pembayaran sepeser pun dalam bentuk apapun dari TERGUGAT I yang dimaksudkan sebagai pembayaran atas pembelian Obyek Sengketa – KARENA**

Hal 17 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TRANSAKSI JUAL BELI INI SEJATINYA ADALAH TIDAK PERNAH

ADA mengingat tidak pernah ada **pembayaran yang diterima oleh PARA PENGGUGAT sejumlah SGD 875,000** (delapan ratus tujuh puluh lima ribu Dollar Singapura) baik secara tunai maupun transfer dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I sebagaimana didalilkan oleh TERGUGAT I.

22. Bahwa apabila TERGUGAT I tetap bersikeras pada pendiriannya dimana pembayaran sejumlah SGD 875,000 (delapan ratus tujuh puluh lima ribu Dollar Singapura) telah dibayarkan, baik secara tunai maupun transfer ke rekening Bank UOB milik **PARA PENGGUGAT** dan TURUT TERGUGAT I, dan mengingat tidak ada sepeser pun dari pembayaran yang didalilkan tersebut yang diterima oleh PENGGUGAT I maupun PENGGUGAT II dari TERGUGAT I maupun TURUT TERGUGAT I, maka dengan ini PARA PENGGUGAT meminta TERGUGAT I untuk menunjukkan bukti **ASLI** pembayaran tersebut, termasuk apabila pembayaran tersebut dilakukan kepada TURUT TERGUGAT I sebagai salah satu pemilik rekening Bank UOB – pada rekening mana TERGUGAT I mendalilkan pembayaran telah dilakukan.

23. Berdasarkan uraian di atas, maka jelas terbukti bahwa TERGUGAT I, dengan dibantu oleh TERGUGAT II, telah melakukan suatu rekayasa fakta dimana seolah-olah telah terjadi jual beli Obyek Sengketa dari PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I, dimana:

- a. PENGGUGAT I tidak pernah menyetujui, membuat, menandatangani, dan/atau menerbitkan surat-surat apapun terkait pengalihan kepemilikan Obyek Sengketa dengan TERGUGAT I;
- b. adanya indikasi yang kuat bahwa Surat Pernyataan 22 Februari 2014 dan Kuitansi 22 Februari 2014 merupakan dokumen yang dipalsukan oleh TERGUGAT I, dengan dibantu oleh TERGUGAT II yang namanya tercantum dalam Surat Pernyataan 22 februari 2014 sebagai saksi yang seolah – olah turut menandatangani surat tersebut; dan
- c. **PARA PENGGUGAT** tidak pernah sekalipun menerima pembayaran dalam bentuk apapun dari TERGUGAT I maupun TURUT TERGUGAT I.

C.PERBUATAN MELAWAN HUKUM II: TERGUGAT I TELAH DENGAN ITIKAD TIDAK BAIK MELAKUKAN REKAYASA MELALUI PENGAJUAN GUGATAN WANPRESTASI DALAM PERKARA VERSTEK YANG

Hal 18 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGAMPUTASI HAK PARA PENGGUGAT UNTUK MEMPERTAHANKAN KEPENTINGANNYA TERHADAP OBYEK SENGKETA

TERGUGAT I TELAH TIDAK BERITIKAD BAIK DENGAN MENGAJUKAN GUGATAN WANPRESTASI TERHADAP PARA PENGGUGAT SAAT PARA PENGGUGAT SEDANG TIDAK ADA DI INDONESIA DAN MENGGUNAKAN ALAMAT DOMISILI YANG PADA SAAT ITU DIKUASAI TERGUGAT I SEBAGAI ALAMAT DOMISILI PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II

24. Bahwa perlu **PARA PENGGUGAT** sampaikan kembali bahwa sehubungan dengan keadaan dimana **PENGGUGAT I** dan keluarganya sedang bertempat tinggal di luar negeri untuk sementara waktu, maka **PENGGUGAT I** mengizinkan **TERGUGAT I** untuk tinggal di rumah milik **PENGGUGAT I** yang merupakan Obyek Sengketa dalam perkara *a quo*, dengan kewajiban bahwa rumah tersebut akan diurus dengan baik oleh **TERGUGAT I** sampai dengan saat dimana **PARA PENGGUGAT** kembali ke Indonesia.

Padahal, sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, **TERGUGAT I** dapat tinggal dan menempati rumah Obyek Sengketa untuk sementara waktu dan tanpa dikenakan biaya adalah semata-mata karena kebaikan hati dari **PARA PENGGUGAT**, terlebih mengingat hubungan kekerabatan antara **PARA PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** dan suatu fakta dimana saat itu **TERGUGAT I** beserta keluarganya yang baru saja pindah dari Surabaya tidak memiliki tempat tinggal di Jakarta.

25. Bahwa kemurahan hati **PENGGUGAT I** tersebut justru dibalas dengan suatu perbuatan yang tidak menyenangkan oleh **TERGUGAT I**, dimana saat **PARA PENGGUGAT** dan keluarganya bertempat tinggal di luar negeri, **TERGUGAT I** malah mengajukan gugatan Perkara Verstek, dalam usahanya untuk menguasai Obyek Sengketa secara melawan hukum.

26. Bahwa pada saat **PARA PENGGUGAT** kembali ke Indonesia di tahun 2016, sebagaimana dibuktikan dengan keterangan yang tercantum dalam paspor **PARA PENGGUGAT**, untuk menempati rumah Obyek Sengketa, ternyata, **TERGUGAT I**, tanpa alasan yang jelas, bersikeras untuk tidak menyerahkan penguasaan secara fisik atas Obyek Sengketa tersebut kepada **PARA PENGGUGAT**.

Hal 19 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT I kemudian memperoleh informasi dari kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara dan BARU DIKETAHUI oleh PENGUGAT I bahwa telah ada Perkara Verstek terhadap rumah miliknya yang merupakan Obyek Sengketa dalam Perkara Verstek dimaksud, dimana putusan Perkara Verstek dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas perkara nomor 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Utr tertanggal 12 November 2015 antara lain menyatakan:

4. Menyatakan sah perjanjian jual beli atas obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah di atasnya SHM No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, luas 800m² (delapan ratus meter persegi) terletak di Jalan Agung Indah V Blok L.2 Nomor 16, RT 015/ RW 016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara antara Tergugat I (**PENGUGAT I dalam perkara a quo**) selaku penjual dengan Penggugat (**TERGUGAT I dalam perkara a quo**) selaku pembeli.

6. Menghukum Tergugat I dan II (**PARA PENGUGAT dalam perkara a quo**) untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.5869 Surat Ukur No. 03790 tanggal 28 Agustus 2000 dari penjual Hundani Harsono (Tergugat I) kepada pembeli Alexander Johannes (Penggugat) di hadapan pejabat yang berwenang" dan "Badan Pertanahan Nasional (BPN) cq. Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta, cq. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara untuk melakukan proses balik nama atas obyek sengketa dari Hundani Harsono (Tergugat I) selaku Penjual kepada Alexander Johannes (Penggugat) selaku Pembeli.

27. Bahwa adalah sangat jelas dimana pengajuan gugatan oleh TERGUGAT I terhadap PENGUGAT I dan PENGUGAT II di Pengadilan Negeri Jakarta Utara di saat PENGUGAT I maupun PENGUGAT II sedang tidak berada di Indonesia semakin menunjukkan itikad tidak baik dari TERGUGAT I untuk secara melawan hukum menghalang-halangi PENGUGAT I dan PENGUGAT II untuk melaksanakan haknya dalam memberikan sanggahan dan tanggapan atas dalil-dalil TERGUGAT I dengan tujuan untuk menguasai Obyek Sengketa.

28. Bahwa melalui Gugatan ini, **PARA PENGUGAT** mohon agar Majelis Hakim yang Mulia memperhatikan secara jeli fakta demi fakta yang akan

Hal 20 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami uraikan di bawah ini, yang semakin menegaskan bahwa terdapat banyak kejanggalan dalam rekayasa fakta yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I sehubungan dengan Perkara Verstek:

a. Perkara Verstek tersebut jelas-jelas merupakan suatu rekayasa fakta dari TERGUGAT I dalam rangka menguasai kepemilikan atas Obyek Sengketa secara melawan hukum. Merupakan suatu kejanggalan dimana TERGUGAT I, yang seharusnya mengetahui fakta bahwa PARA PENGGUGAT sedang berada di luar negeri dan mengizinkan TERGUGAT I untuk tinggal di rumah PENGGUGAT I, malah mengajukan Gugatan terhadap PARA PENGGUGAT terkait kepemilikan Obyek Sengketa pada waktu PARA PENGGUGAT beserta keluarganya berada di luar negeri dengan menggunakan alamat Obyek Sengketa yang pada saat itu ditinggali oleh TERGUGAT I sebagai alamat PARA PENGGUGAT. Adalah sangat patut diduga bahwa tindakan TERGUGAT I tersebut dimaksudkan agar dirinya dapat menguasai setiap dan semua informasi mengenai adanya Perkara Verstek tersebut;

b. Perlu dicatat pula bahwa, keberadaan Perkara Verstek dimaksud juga tidak pernah diberitahukan kepada PARA PENGGUGAT, dan baru diketahui oleh PARA PENGGUGAT berdasarkan informasi yang diperoleh dari kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara saat mereka kembali ke Indonesia pada tahun 2016; dan

c. Dengan tidak pernah sampainya informasi mengenai keberadaan Perkara Verstek ke tangan PARA PENGGUGAT, terang saja PARA PENGGUGAT tidak pernah hadir dan tidak mendapatkan kesempatan apapun untuk dapat mengajukan tanggapan atas dalil – dalil TERGUGAT maupun menyangkal bukti – bukti yang diajukan oleh TERGUGAT I dalam rangka mempertahankan hak dan kepentingannya terhadap Obyek Sengketa.

29. Bahwa oleh karena **PARA PENGGUGAT** tidak dapat menempati Obyek Sengketa yang merupakan rumah tempat tinggal dan milik dari PENGGUGAT I, maka PENGGUGAT I mengirimkan Surat Peringatan Pertama No. Ref. 123/TJI-DGC/II/17 tertanggal 19 Januari 2017 melalui Kuasa Hukumnya, Hanafiah Ponggawa & Partners (“**Surat Peringatan**”), yang pada intinya menyatakan bahwa:

Hal 21 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. PENGGUGAT I berniat untuk kembali menempati rumah Obyek Sengketa miliknya untuk kepentingan pribadi;
- b. PENGGUGAT I memberikan peringatan yang pertama dan terakhir agar TERGUGAT I meninggalkan rumah Obyek Sengketa dalam keadaan baik dan terawat selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sejak tanggal Surat Peringatan, yaitu sampai dengan 25 Januari 2017; dan
- c. Apabila permintaan di atas tidak diindahkan dan dilakukan oleh TERGUGAT I, PENGGUGAT I mereservir haknya untuk segera mengambil tindakan hukum terhadap TERGUGAT I.

30. Bahwa, alih-alih mengindahkan permintaan tersebut, TERGUGAT I melalui Kuasa Hukumnya memberikan tanggapan terhadap Surat Peringatan melalui Surat No. 101/TFP-TS//2017 tertanggal 26 Januari 2017 perihal Tanggapan Surat No. Ref. 123/TJI-DGC//17 tanggal 19 Januari 2017, yang pada intinya menyatakan:

- a. TERGUGAT I mendalilkan bahwa telah dilakukan jual beli atas Obyek Sengketa antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT I, dimana penyerahan atas Obyek Sengketa itu sudah dilakukan pada Agustus 2007, **yang bertentangan dengan fakta yang ada dimana sesungguhnya tidak pernah terjadi jual beli yang dimaksud TERGUGAT I;**
- b. Adapun TERGUGAT I mendasarkan dalilnya tersebut pada keberadaan Surat Pernyataan 22 Februari 2014 dan Kuitansi 22 Februari 2014 dimana walaupun pembayaran sudah dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, namun sertifikat tanah Obyek Sengketa belum diserahkan oleh PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I – dimana pada faktanya **PENGGUGAT I tidak pernah menandatangani dan membuat Surat Pernyataan 22 Februari 2014 dan Kuitansi 22 Februari 2014;** dan
- c. Atas dasar tersebut TERGUGAT I kemudian menggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan nomor perkara No. 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Utr (Perkara Verstek).

Hal 22 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bahwa perlu dicatat pula sampai dengan tanggal diajukannya Gugatan ini, permintaan PENGUGAT I sebagaimana ternyata dalam Surat Peringatan tidak pernah diindahkan dan dilakukan oleh TERGUGAT I, dimana TERGUGAT I tetap secara melawan hukum menghuni dan menempati rumah yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* tanpa seizin dari pemilik yang sah, yaitu PENGUGAT I.

SAKSI-SAKSI YANG DIHADIRKAN OLEH TERGUGAT I DALAM PERKARA VERSTEK PATUT DIPERTANYAKAN RELEVANSI DAN KREDIBILITASNYA DALAM MEMBERIKAN KESAKSIAN

32. Bahwa saksi – saksi yang diajukan oleh TERGUGAT I dalam Perkara Verstek, yang keterangannya dikutip dan dicantumkan dalam Putusan Perkara Verstek halaman 14-15, sama sekali tidak dapat memberikan kesaksian yang berarti dan keberadaan mereka tidaklah relevan dengan pokok sengketa perkara *a quo*, terlebih lagi dalam kaitannya dengan transaksi jual beli Obyek Sengketa sebagaimana didalilkan oleh TERGUGAT I.

Adapun syarat materil saksi sebagai alat bukti berdasarkan Pasal 171 HIR dan Pasal 1907 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”), adalah keterangan yang diberikan harus berdasarkan sumber pengetahuan yang jelas, dimana sumber pengetahuan yang dibenarkan hukum harus merupakan pengalaman, penglihatan atau pendengaran yang bersifat langsung dari peristiwa atau kejadian yang berhubungan dengan pokok perkara yang disengketakan para pihak.

Kalaupun disebut ada keterangan dari salah satu saksi yang merujuk kepada adanya transaksi jual beli sebagaimana didalilkan oleh TERGUGAT I, kesaksian itupun haruslah dianggap tidak valid – hal ini dikarenakan **saksi tersebut, yaitu Bapak Abdul Khalim, memberikan keterangan yang bersumber dari cerita atau keterangan yang disampaikan oleh TERGUGAT I kepadanya:**

“1. Abdul Khalim

- *Bahwa Penggugat pernah bercerita kalau rumah sengketa sudah dibeli Penggugat tetapi surat-suratnya belum diberikan Tergugat I;”*

Keterangan tersebut merupakan keterangan dari saksi sebagai pihak yang tidak melihat, mendengar, terlibat atau mengetahui secara langsung peristiwa atau kejadian yang berhubungan dengan pokok perkara. Keterangan saksi demikian

Hal 23 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya berkualitas sebagai testimonium de auditu dan sudah sepantasnya ditolak sebagai alat bukti. Kemudian, apakah wajar untuk meminta keterangan apakah telah terjadi jual beli Obyek Sengketa kepada supir TERGUGAT I yang notabene bukan kerabat PARA PENGGUGAT dan tidak tahu-menahu mengenai perihal kepemilikan Obyek Sengketa? Di samping itu, keterangan saksi tidak disertai dengan bukti yang dapat mendukung pengetahuan yang mendasari kesaksian dari saksi tersebut bahwa Obyek Sengketa sudah dibeli oleh TERGUGAT I, yang mana pada faktanya tidak pernah ada jual beli Obyek Sengketa antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I.

BUKTI-BUKTI YANG DIAJUKAN OLEH TERGUGAT I DALAM PERKARA VERSTEK HANYA BERUPA FOTOKOPI DIMANA TERGUGAT I TELAH GAGAL DALAM MEMBUKTIKAN KEASLIAN DOKUMEN BUKTI

33. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari Daftar Bukti yang diajukan oleh TERGUGAT I dalam Perkara Verstek, TERGUGAT I mendalilkan bahwa telah terjadi peralihan kepemilikan atas Obyek Sengketa hanya dengan didasarkan pada bukti berupa fotocopy Kuitansi 22 Februari 2014 dan fotocopy Surat Pernyataan 22 Februari 2014 yang tidak diverifikasikan dengan dokumen aslinya – terlebih lagi surat pernyataan dimaksud merupakan sebuah surat pernyataan yang sifatnya sepihak dan **tidak sedikitpun membuktikan** bahwa alas hak atas tanah dan bangunan Obyek Sengketa telah beralih dari PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I.

Perlu dicatat bahwa Kuitansi 22 Februari 2014 dan Surat Pernyataan 22 Februari 2014 sangatlah mudah dipalsukan, karena faktanya adalah PENGGUGAT I sesungguhnya tidak pernah membuat dan/atau menandatangani kuitansi dan surat pernyataan apapun dalam kaitannya dengan pengalihan Obyek Sengketa kepada pihak manapun.

Selain itu, apabila pembayaran melalui transfer bank telah dilakukan dan diterima oleh PARA PENGGUGAT (*quod non*), hal tersebut sangatlah sulit untuk dipalsukan karena melibatkan pihak ketiga dengan sistem keamanan yang sangat ketat, yaitu Bank UOB di Singapura. Sebagaimana akan dibuktikan oleh PENGGUGAT I dalam perkara ini, pembayaran untuk pembelian Obyek Sengketa tersebut tidak pernah dilakukan dan merupakan dalil yang mengada-ada dari TERGUGAT I, karena memang tidak pernah ada transaksi jual beli Obyek Sengketa antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I.

Hal 24 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



34. Selain daripada Kuitansi 22 Februari 2014 dan Surat Pernyataan 22 Februari 2014 yang keasliannya sangat diragukan tersebut, TERGUGAT I tidak pernah mengajukan bukti pembayaran dan/atau transfer uang pembelian Obyek Sengketa kepada PENGGUGAT I, yang sebagaimana didalilkan TERGUGAT I dalam gugatannya yang dikutip dalam Putusan Perkara Verstek halaman 7 telah dilakukan melalui rekening Bank UOB di Singapura atas nama Joseph Hundani Harsono, Lily Johanes, dan Selvy Ashley Johanes, padahal **faktanya adalah bahwa tidak pernah ada pembayaran dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I karena tidak pernah ada jual beli atas Obyek Sengketa antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I.**

Dalam kaitannya dengan hal ini, perlu ditegaskan pula bahwa TERGUGAT I telah gagal dalam menguraikan informasi terkait pembayaran Obyek Sengketa secara rinci dengan disertai buktinya yang valid, antara lain informasi terperinci mengenai kapan pembayaran dilakukan oleh TERGUGAT I, dan walaupun uang pembelian itu dibayarkan dalam suatu termin tertentu, TERGUGAT I juga tidak dapat menyebutkan besarnya uang yang ditransfer untuk setiap pembayaran dimaksud.

Berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa rekayasa yang dilakukan oleh TERGUGAT I terlihat pada keseluruhan proses Perkara Verstek termasuk proses pemanggilan dan bukti – bukti yang diajukan yang berujung pada putusan verstek dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas perkara Nomor 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Utr tertanggal 12 November 2015.

35. Bahwa dengan demikian, adalah jelas terbukti bahwa TERGUGAT I telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum dimana TERGUGAT I telah dengan itikad buruk mengajukan Gugatan Wanprestasi dalam Perkara Verstek yang telah meniadakan hak PARA PENGGUGAT untuk mempertahankan hak dan kepentingannya terhadap Obyek Sengketa.

36. Bahwa dalam kaitannya dengan bukti-bukti berupa Surat Pernyataan 22 Februari 2014 dan Kuitansi 22 Februari 2014, ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara menyatakan bahwa:

*“Kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya.
Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat*

Hal 25 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan.”

Sebagaimana dinyatakan oleh Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 163 HIR sebagai berikut:

Pasal 1865 KUHPerdata:

“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.”

Pasal 163 HIR:

“Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.”

adalah kewajiban bagi setiap orang yang mendalilkan suatu hak atau peristiwa untuk membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut guna meneguhkan dalilnya tersebut. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa TERGUGAT I dalam Perkara Verstek seyogyanya telah secara nyata gagal dalam membuktikan adanya perbuatan hukum yang berupa jual beli atas Obyek Sengketa berikut hak TERGUGAT I sebagai pembeli yang berhak atas perolehan Obyek Sengketa dimaksud, karena sesungguhnya memang tidak pernah ada jual beli Obyek Sengketa antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I.

Dalam praktiknya, Mahkamah Agung pernah mengeluarkan putusan dalam perkara No, 3609 K/Pdt/1985, yang menyatakan bahwa:

“Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya harus dikesampingkan sebagai surat bukti.”

Sejalan dengan pendapat Mahkamah Agung di atas, Yahya Harahap dalam bukunya *“Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”* (Cetakan Keenam – 2007, halaman 622-623), menyatakan bahwa pengakuan keabsahan identiknya fotokopi dengan aslinya, yaitu apabila para pihak mampu dan dapat menunjukkan aslinya di persidangan. Selama tidak dapat ditunjukkan aslinya, maka fotokopi tidak bernilai dan dianggap tidak sah sebagai alat bukti.

37. Berdasarkan ketentuan di atas, adalah beralasan menurut hukum apabila disimpulkan bahwa **bukti fotokopi Kuitansi 22 Februari 2014 dan**

Hal 26 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Pernyataan 22 Februari 2014 yang disampaikan TERGUGAT I dalam Perkara Verstek tanpa diperlihatkan aslinya tersebut seharusnya tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sehingga haruslah dikesampingkan.

D. PERBUATAN-PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT TELAH MEMENUHI UNSUR PASAL 1365 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

38. Bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") mengatur sebagai berikut:

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

39. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana diuraikan di atas telah secara jelas memenuhi kualifikasi suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

40. Bahwa menurut doktrin hukum dari Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., FCBarb dalam bukunya *"Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga – Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan"* (Cetakan Pertama – 2015, halaman 146-147), unsur – unsur yang harus dipenuhi dalam suatu perbuatan melawan hukum adalah, sebagai berikut:

- Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif;
- Perbuatan itu harus melawan hukum;
- Ada kerugian;
- Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian; dan
- Ada kesalahan.

41. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah disebutkan di atas, perbuatan TERGUGAT I telah memenuhi kelima unsur Perbuatan Melawan Hukum, antara lain sebagai berikut:

a. Mengenai Adanya Perbuatan

Hal 27 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan dalam Pasal 1365 KUHPerdara mencakup perbuatan dari segi positif berupa perwujudan “berbuat sesuatu” dan perbuatan dari segi negatif yakni perbuatan berupa “mengabaikan suatu keharusan”.

Bahwa dalam hal ini TERGUGAT I telah secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai rumah yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara *a quo*, bahkan dengan bantuan dari TERGUGAT II, dengan cara menciptakan dan menggunakan suatu skenario penuh kebohongan dan tipu muslihat yang semakin menunjukkan itikad tidak baik dari PARA TERGUGAT untuk merampas hak PENGGUGAT I atas Obyek Sengketa yang masih merupakan milik PENGGUGAT I, dimana:

- i) TERGUGAT I, dengan bantuan TERGUGAT II, telah melakukan suatu rekayasa fakta dimana seolah – olah telah dilakukan jual beli atas Obyek Sengketa dari PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I, padahal faktanya tidak pernah ada transaksi jual beli atas Obyek Sengketa antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I; dan
- ii) TERGUGAT I telah dengan itikad tidak baik mengajukan Gugatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II pada saat PARA PENGGUGAT tersebut tidak berada di Indonesia dan memilih alamat Obyek Sengketa yang pada saat itu dikuasai secara fisik oleh TERGUGAT I sebagai alamat pemanggilan PARA PENGGUGAT dan pemberitahuan amar putusan kepada PARA PENGGUGAT, dimana tindakan tersebut jelas sekali dilakukan dengan tujuan untuk meniadakan hak PARA PENGGUGAT dalam membela dan mempertahankan kepentingannya terhadap Obyek Sengketa.

Dengan demikian unsur “adanya suatu perbuatan” telah terpenuhi secara sah menurut hukum.

b. Mengenai Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan doktrin Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M, dalam bukunya yang berjudul “*Perbuatan Melawan Hukum – Pendekatan Kontemporer*” (Cetakan Keempat - 2013, halaman 11), unsur melawan hukum harus diartikan seluas-luasnya dan meliputi hal-hal sebagai berikut:

- i. perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku; atau

Hal 28 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



- ii. yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum; atau
- iii. perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; atau
- iv. perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan; atau
- v. perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Bahwa sebagaimana diuraikan di atas perbuatan TERGUGAT I yang menguasai secara tanpa hak Obyek Sengketa dan tidak mau menyerahkan Obyek Sengketa tersebut kepada PENGGUGAT I yang adalah jelas pemilik yang sah atas Obyek Sengketa serta menciptakan suatu rekayasa yang menghilangkan hak PENGGUGAT I untuk membela dirinya, jelas melanggar hak PENGGUGAT I selaku pemegang hak atas tanah yang sah dan dilindungi oleh hukum dan selaku Warga Negara yang mempunyai hak untuk membela dirinya di hadapan hukum. Bahkan setelah Surat Peringatan dikirimkan oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT I, TERGUGAT I masih saja bebal dengan tidak bergeming dari rumah Obyek Sengketa yang seyogyanya hanya dipinjamkan untuk sementara waktu dan tanpa biaya oleh PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I.

Dengan demikian, terbukti bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan yang telah melanggar hak PENGGUGAT I yang dijamin oleh hukum dan perbuatan TERGUGAT I tersebut juga telah bertentangan dengan norma kehidupan bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain, dan oleh karenanya unsur "Perbuatan Melawan Hukum" terbukti secara sah menurut hukum telah terpenuhi.

c. Mengenai Adanya Kerugian

Bahwa yang dimaksud dengan kerugian dalam Pasal 1365 KUHPdata adalah kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum itu sendiri. Bahwa tiap perbuatan melawan hukum tidak mengakibatkan kerugian uang (materiil) saja, tapi juga dapat menyebabkan kerugian moril (immateriil).

Hal 29 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I sebagaimana diuraikan di atas telah mengakibatkan PARA PENGGUGAT tidak dapat menempati rumah Obyek Sengketa yang menjadi tempat tinggalnya dan tidak dapat memanfaatkan atau mempergunakan tanah dan bangunan yang ada karena dikuasai secara melawan hukum oleh TERGUGAT I.

Hal ini sudah tentu mengakibatkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT baik materiil maupun immateriil, berupa:

i. Kerugian materiil

Kerugian materiil di sini timbul dimana:

- PARA PENGGUGAT tidak dapat menghuni, memanfaatkan, dan mempergunakan tanah dan bangunan yang merupakan Obyek Sengketa sejak kembalinya PARA PENGGUGAT ke Indonesia. Oleh karenanya, sudah selayaknya TERGUGAT I dihukum untuk mengosongkan, meninggalkan dalam keadaan baik dan menyerahkan penguasaan atas Obyek Sengketa kepada PENGGUGAT I sebagai pemilik yang sah atas Obyek Sengketa;
 - Adapun dikarenakan TERGUGAT I masih menempati Obyek Sengketa sampai dengan Gugatan ini diajukan, maka adalah patut apabila tindakan menempati dan menghuni Obyek Sengketa ini dianggap dan diperlakukan sebagai sewa atas Obyek Sengketa, sehingga nilai kerugian materiil ini haruslah ditambah dengan besarnya biaya apabila tanah berikut bangunan Obyek Sengketa disewakan dengan perhitungan harga sewa yang berlaku – dimana harga rata-rata sewa tanah dan bangunan tersebut yang apabila dihitung sejak tahun 2015 sampai Gugatan ini diajukan adalah senilai Rp 2.000.000.000 (dua miliar Rupiah);
 - Selain itu, yang juga termasuk dalam kerugian materiil ini adalah segala biaya hukum yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT dalam rangka mempertahankan hak dan kepentingannya sebagai pemilik yang sah atas Obyek Sengketa karena PARA TERGUGAT telah berupaya merampas hak PENGGUGAT I melalui rekayasa hukum yang dilakukannya
- Hal 30 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Obyek Sengketa, yang sudah jelas merugikan PENGGUGAT I. Adapun biaya hukum yang sudah dikeluarkan adalah sebesar Rp 2.000.000.000 (dua miliar Rupiah).

ii. Kerugian Immateriil

Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT**, telah kehilangan banyak waktu dan tenaga. Terlebih lagi TERGUGAT I telah membawa klaim sepihaknya tersebut ke ranah hukum, yang barang tentu mengganggu ketenangan psikis dan mental dari **PARA PENGGUGAT** beserta keluarganya, yang ibaratnya seperti sudah jatuh lalu tertimpa tangga pula – dimana **PARA PENGGUGAT** telah dikebiri haknya untuk menempati rumah yang sejatinya adalah miliknya yang sah, kemudian malah digugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan terhadap gugatan mana telah dijatuhkan Putusan Verstek.

Oleh karenanya sudah sepatutnya apabila TERGUGAT I dihukum untuk membayar sejumlah uang sebagai kompensasi dari kerugian immaterial yang diderita **PARA PENGGUGAT**, dimana kerugian dimaksud apabila diperhitungkan dengan uang, **PARA PENGGUGAT** menilai besarnya tidak kurang dari Rp. 5.000.000.000 (lima miliar Rupiah).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, telah jelas dan tegas terbukti bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah mengakibatkan kerugian yang sampai dengan saat ini masih diderita oleh **PARA PENGGUGAT**.

d. Mengenai Adanya Kesalahan

Berdasarkan doktrin Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M, dalam bukunya yang berjudul “*Perbuatan Melawan Hukum – Pendekatan Kontemporer*”, halaman 12, suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan jika memenuhi hal-hal sebagai berikut:

- i. ada unsur kesengajaan; atau
- ii. ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*); dan

Hal 31 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

iii. tidak ada alasan pembeda atau alasan pem maaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Adalah jelas bahwa dalam perkara *a quo*, unsur – unsur tersebut telah terpenuhi. Dengan dikuasainya Obyek Sengketa secara melawan hukum oleh TERGUGAT I, pemilihan tempat pemanggilan dan pemberitahuan putusan kepada **PARA PENGGUGAT** sebagaimana dijelaskan tersebut di atas dan dengan tidak diserahkannya Obyek Sengketa tersebut kepada **PARA PENGGUGAT** setelah **PARA PENGGUGAT** kembali ke Indonesia, tindakan tersebut sudah tentu membuktikan adanya kesengajaan di pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam melanggar hak dari **PARA PENGGUGAT** yang menjadi tidak dapat memanfaatkan atau mempergunakan tanah dan bangunan Obyek Sengketa dimaksud.

e. Mengenai Adanya Sebab Akibat atau Kausalitas

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I telah mengakibatkan kerugian bagi **PARA PENGGUGAT**, yaitu **PARA PENGGUGAT** tidak dapat menghuni, memanfaatkan atau mempergunakan rumah dan bangunan Obyek Sengketa yang sejatinya adalah milik PENGUGAT I, namun dikuasai secara tanpa hak dan melawan hukum oleh TERGUGAT I.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas **terbukti dengan jelas dan meyakinkan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.**

F. PERMOHONAN PROVISI DAN PUTUSAN SERTA MERTA

PERMOHONAN PROVISI

1. Bahwa dengan mempertimbangkan adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang tengah diajukan oleh **PARA PENGGUGAT** dan dikhawatirkan bahwa TERGUGAT I dan/atau pihak lain yang menduduki Obyek Sengketa secara melawan hukum dan tanpa hak, akan mengalihkan penguasaan atas sebagian atau seluruh dari Obyek Sengketa tersebut kepada pihak lain dengan menggunakan Putusan Verstek, maka untuk menghindari kerugian

Hal 32 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang lebih besar bagi **PARA PENGUGAT** dan sebagaimana selayaknya dilakukan apabila perkara terkait Obyek Sengketa masih diperiksa, adalah wajar dan beralasan menurut hukum apabila TERGUGAT I dan/atau pihak lain yang menduduki Obyek Sengketa tersebut dari TERGUGAT I dilarang untuk melakukan tindakan apapun atas sebagian atau seluruh dari Obyek Sengketa, termasuk namun tidak terbatas pada tindakan hukum untuk menjual, menyewakan, dan mengalihkan Obyek Sengketa dengan cara apapun.

2. Bahwa agar putusan atas Gugatan ini dipatuhi oleh TERGUGAT I maka kepada **PARA TERGUGAT** perlu dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000 (lima ratus ribu Rupiah) kepada PENGUGAT I setiap hari TERGUGAT I lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan atas Gugatan ini dibacakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara hingga putusan tersebut telah dijalankan oleh TERGUGAT I.

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORAAD)

1. Bahwa ketentuan pasal 180 HIR menyatakan sebagai berikut:

- (1) *Biarpun orang membantah keputusan hakim atau meminta banding, pengadilan tidak boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu dijalankan dulu, **jika ada suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti**, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, atau jika dikabulkan tuntutan sementara, pula dalam hal perselisihan tentang besit (KUHPdata 548 dst.; Rv. 53 dst.; IR. 181, 190; S. 1867 – 29.).*
- (2) *Akan tetapi hal menjalankan keputusan hakim itu lebih dulu, sekali-kali tidak boleh diperluas menjadi menyanderaan. (IR. 209 dst).*

2. Bahwa selanjutnya pada angka 4 dari Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil ("**SEMA No.3/2000**") mengatur tentang syarat-syarat agar dikabulkannya suatu permohonan putusan serta merta sebagai berikut:

*"Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, **kecuali** dalam hal sebagai berikut:*

Hal 33 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV.
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

3. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan alas yang otentik, yakni Sertifikat Hak Milik No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, dengan luas 800m2 (delapan ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Agung Indah V Blok L.2 Nomor 16, RT 015/ RW 016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, yang membuktikan PENGUGAT adalah pemegang hak yang sah atas tanah Hak Milik No. 5869 tersebut di atas, maka telah cukup beralasan apabila putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi.

MAKA berdasarkan uraian, alasan dan dasar hukum tersebut di atas, **PARA PENGUGAT** mohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan dan menetapkan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Hal 34 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Melarang TERGUGAT I dan/atau pihak lain yang memperoleh penguasaan tanah tersebut dari TERGUGAT I untuk melakukan tindakan apapun atas tanah dan bangunan Obyek Sengketa, termasuk namun tidak terbatas pada tindakan hukum untuk menjual, menyewakan, dan mengalihkan Obyek Sengketa dengan cara apapun;
2. Menghukum **PARA TERGUGAT** secara tanggung renteng untuk membayar kepada PENGGUGAT I uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000 (lima ratus ribu Rupiah) setiap hari TERGUGAT I lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan atas Gugatan ini dibacakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara hingga putusan tersebut telah dijalankan oleh TERGUGAT I.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I DAN TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan PENGGUGAT I adalah satu-satunya pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, dengan luas 800 m² (delapan ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Agung Indah 5 Blok L.2 No. 16, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara;
4. Menyatakan Surat Pernyataan tertanggal 22 Februari 2014 batal demi hukum dan selanjutnya menyatakan jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agung Indah 5 Blok L.2 No. 16, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, dengan luas 800 m² (delapan ratus meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I tidak pernah terjadi;
5. Menyatakan Kuitansi tertanggal 22 Februari 2014 sejumlah SGD 875,000 batal demi hukum dan selanjutnya menyatakan pembayaran sebesar SGD 875,000 (delapan ratus tujuh puluh lima ribu Dollar Singapura) pada rekening Bank UOB di Singapura dengan nomor 118-312-629-1 atas nama Joseph Hundani Harsono, Lily Johanes, dan Selvy Ashley Johanes terkait

Hal 35 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agung Indah 5 Blok L.2 No. 16, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, dengan luas 800 m² (delapan ratus meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I tidak pernah terjadi;

6. Menyatakan penguasaan TERGUGAT I atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, dengan luas 800 m² (delapan ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Agung Indah 5 Blok L.2 No. 16, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara adalah melawan hukum;

7. Menghukum TERGUGAT I untuk segera mengosongkan, meninggalkan dalam keadaan baik dan menyerahkan penguasaan atas, serta menghentikan segala aktivitas atau kegiatan apapun di atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, dengan luas 800 m² (delapan ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Agung Indah 5 Blok L.2 No. 16, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, yang saat ini dikuasai oleh TERGUGAT I dan/atau pihak lain yang memperoleh penguasaan tanah tersebut dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I;

8. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar ganti rugi materiil kepada PENGGUGAT I yang terdiri dari:

- a. Besarnya biaya apabila tanah berikut bangunan Obyek Sengketa, yang terletak di atas tanah hak milik berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, dengan luas 800 m² (delapan ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Agung Indah 5 Blok L.2 No. 16, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, disewakan dengan perhitungan harga sewa yang berlaku – dimana harga rata-rata sewa tanah dan bangunan tersebut yang apabila dihitung sejak tahun 2015 sampai Gugatan ini diajukan adalah senilai Rp 2.000.000.000 (dua miliar Rupiah); dan
- b. Biaya jasa hukum yang dikeluarkan oleh PARA PENGGUGAT terkait dengan perkara *a quo*, sebesar Rp 2.000.000.000 (dua miliar Rupiah);

Hal 36 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Memerintahkan TURUT TERGUGAT II untuk tidak melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, dengan luas 800 m² (delapan ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Agung Indah 5 Blok L.2 No. 16, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dari Hundani Harsono ke Alexander Johaness ataupun mengeluarkan sertifikat baru atas nama Alexander Johaness untuk menggantikan Sertifikat Hak Milik No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, dengan luas 800 m² (delapan ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Agung Indah 5 Blok L.2 No. 16, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;

10. Memerintahkan **PARA TERGUGAT** dan **PARA TURUT TERGUGAT** untuk patuh dan tunduk pada putusan atas perkara ini;

11. Menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi; dan

12. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar biaya perkara.

ATAU apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk **para Penggugat** dan **para Tergugat** dan turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk .Chrisfajar Sosiawan.SH.,MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Desember 2017 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut Tergugat.I dan Tergugat.II dan Turut Tergugat.I. memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:..

Hal 37 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT di dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;

A. PARA PENGGUGAT Tidak Mempunyai Kewenangan dan Kedudukan Hukum Untuk Mengajukan Gugatan

1. Bahwa PARA PENGGUGAT di dalam gugatannya telah mendalilkan dasar pengajuan gugatan perbuatan melanggar hukum ini adalah sehubungan dengan adanya "Perkara Verstek" yaitu Putusan Pengadilan Jakarta Utara No. 350/Pdt/G/ 2015/PN.Jkt.Ut tertanggal 12 Nopember 2015, serta menurut pengakuan PARA PENGGUGAT telah diketahuinya oleh **PARA PENGGUGAT** pada tahun 2016;
2. Bahwa oleh karena dalam gugatannya **PARA PENGGUGAT** mendalilkan dasar pengajuan gugatan adalah "Putusan Verstek" seharusnya PARA PENGGUGAT mengajukan perlawanan (*Verzet*) terhadap Putusan Pengadilan Jakarta Utara No. 350/Pdt/G/ 2015/PN.Jkt.Ut tertanggal 12 Nopember 2015;
3. Bahwa oleh karena **PARA PENGGUGAT** mengajukan gugatan berdasarkan Putusan Pengadilan Jakarta Utara No. 350/Pdt/G/ 2015/PN.Jkt.Ut tertanggal 12 Nopember 2015 tersebut, bukan mengajukan *Verzet* maka nyata-nyata dan tidak terbantahkan secara hukum PARA PENGGUGAT tidak berwenang dan tidak mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas sudah sewajarnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEWENANGAN DAN KEDUDUKAN HUKUM UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN DALAM PERKARA INI.

B. Gugatan PARA PENGGUGAT *Ne bis In Idem*

1. Bahwa dalam perkara Perdata Nomor: No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT yang menjadi objek sengketa adalah tanah dan bangunan di atas Sertifikat Hak Milik No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, dengan luas 800 m² (delapan ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Agung Indah V Blok L.2 Nomor 16, RT 015/RW 016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan

Hal 38 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjung Priok, Jakarta Utara. Hal ini sebagaimana yang didalilkan oleh PENGUGAT I dalam gugatannya pada halaman 6 angka 1;

2. Bahwa Objek Sengketa tersebut sebelumnya telah diajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam register perkara Nomor 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Utr tanggal 25 Agustus 2015 dengan Alexander Johannes sebagai Penggugat (sekarang TERGUGAT I), Joseph Hundani Harsono sebagai Tergugat I (sekarang PENGUGAT I) dan Lily Johannes sebagai Tergugat II (sekarang PENGUGAT II) yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 12 November 2015 yang memenangkan atau mengabulkan gugatan Alexander Johannes selaku Penggugat (TERGUGAT I dalam perkara ini);

3. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Utr tanggal 12 November 2015 telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

4. Bahwa menurut hukum dan doktrin terhadap Gugatan yang diajukan Oleh **PARA PENGUGAT** adalah sebagai berikut:

Dalam pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi sebagai berikut:

“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula”
Selanjutnya Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1456K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 dengan Kaidah hukum:

“Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama “

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 123K/Sip/1968, tanggal 23 april 1969 dengan kaidah hukum:

“Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkracht, maka terhadap perkara demikian ini dapat diterapkan asas hukum ne bis in idem “

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1226 K/Pdt/2001, tanggal 20 Mei 2002. dengan kaidah hukum:

“Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem “

Hal 39 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan” Penerbit Sinar Grafika, Halaman 448 menyatakan:

“Bertitik tolak dari uraian di atas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata, agar dalam suatu putusan melekat *ne bis in idem*, harus terpenuhi secara kumulatif syarat-syarat:

- Gugatan yang diajukan belakangan, telah pernah diperkarakan sebelumnya;
- Terhadap gugatan (perkara) terdahulu, telah dijatuhkan putusan, dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata*, *gezaag van gewijsde*);
- Putusan yang telah berkekuatan tetap itu bersifat positif, berupa:
- menolak gugatan seluruhnya, atau
- mengabulkan sebagian atau seluruh gugatan.
- Subjek yang menjadi pihak sama
- Objek Perkara sama.”

5. Bahwa berdasarkan ketentuan dari sumber hukum di atas, dengan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang putusannya adalah positif yakni mengabulkan gugatan sebagian yaitu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Utr tanggal 12 November 2015., dengan subjek yang sama yang pada intinya adalah perselisihan antara Alexander Johannes (dahulu Penggugat, sekarang TERGUGAT I) dengan Joseph Hundani Harsono (dahulu sebagai Tergugat I, sekarang PENGGUGAT I) dan Lily Johannes (dahulu sebagai Tergugat II, sekarang PENGGUGAT II), dan objek yang sama yaitu sengketa tanah dan bangunan di atas Sertifikat Hak Milik No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, dengan luas 800 m² (delapan ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Agung Indah V Blok L.2 Nomor 16, RT 015/RW 016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, maka Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT adalah *ne bis in idem*;

6. Oleh karena Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam perkara *a quo* adalah *ne bis in idem*, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menjatuhkan putusan menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) karena *ne bis in idem*;

C. Gugatan PARA PENGGUGAT Prematur

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)



1. Bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan dalam gugatannya bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan tipu muslihat dengan membuat Surat Pernyataan tertanggal 22 Februari 2014 dan Kuitansi Penerimaan Uang tertanggal 22 Februari 2014, padahal PARA PENGGUGAT mengaku tidak pernah menandatangani kedua dokumen tersebut;
2. Bahwa apabila benar PARA TERGUGAT melakukan tipu muslihat dengan membikin Surat Pernyataan tertanggal 22 Februari 2014 dan Kuitansi Penerimaan Uang tertanggal 22 Februari 2014 yaang sama sekali tdiak pernah ditandatangani PENGGUGAT I sudah barang tentu itu merupakan tindak pidana;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku suatu perbuatan perdata yang timbul akibat suatu perbuatan pidana, maka baru dapat diajukan gugatan perdata setelah peristiwa pidana itu diputus oleh Pengadilan dan putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Bahwa berdasarkan pasal 1872 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi sebagai berikut:
"Jika suatu akta otentik, yang berupa apa saja, dipersangkakan palsu maka pelaksanaannya dapat ditangguhkan menurut ketentuan-ketentuan reglemen acara perdata"
5. Bahwa **PARA PENGGUGAT** pernah membuat Laporan Polisi Nomor: LP/4088/VIII/2016/PMJ/Ditreskrimum tertanggal 26 Agustus 2016, dengan melaporkan TERGUGAT I dalam dugaan tindakan pemalsuan surat dan atau Memberikan Keterangan Palsu dalam Akta otentik;
6. Bahwa terhadap Laporan Polisi tersebut pada tanggal 27 Nopember 2017 Direktorat Reserse dan Kriminal Umum Polda Metro Jaya telah mengeluarkan SURAT KETETAPAN Nomor: S.Tap/1533/X/2017/Ditreskrimum tentang PENGHENTIAN PENYIDIKAN terhadap dugaan tindak pidana dugaan tindakan pemalsuan surat dan atau Memberikan Keterangan Palsu dalam Akta otentik yang dilaporkan oleh PARA PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I;
7. Bahwa berdasarkan Surat Ketetapan Penghentian Penyidikan tersebut jelas-jelas terbukti menurut hukum bahwa tidak ada pemalsuan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dalam Surat Pernyataan tertanggal 22 Februari 2014 dan Kuitansi Penerimaan Uang tertanggal 22 Februari 2014 sebagaimana dimaksud oleh **PARA PENGGUGAT**;
8. Bahwa oleh karena dugaan tindak pidana yang dilakukan oleh TERGUGAT I belum ada putusan Pengadilan yang telah mempunyai

Hal 41 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuatan hukum tetap dan PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, maka jelas-jelas terbukti menurut hukum gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT adalah prematur;

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, nyata-nyata dan tidak terbantahkan secara hukum, gugatan **PARA PENGGUGAT** adalah prematur, maka dengan demikian secara hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara menolak gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

D. Terdapat Penggabungan Gugatan dalam Gugatan **PARA PENGGUGAT**

1. Bahwa **PARA PENGGUGAT** dalam gugatannya mendalilkan gugatan **PARA PENGGUGAT** adalah gugatan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT**;
2. Bahwa dalam petitum gugatan **PARA PENGGUGAT** meminta pembatalan atas Surat Pernyataan tertanggal 22 Februari 2014;
3. Bahwa dalam petitum gugatan **PARA PENGGUGAT** juga meminta pembatalan atas Jual beli tanah yang Sertifikat Hak Milik No. 5896;
4. Bahwa gugatan antara perbuatan melawan hukum, pembatalan Surat Pernyataan dan Pembatalan Jual beli adalah merupakan beberapa perkara yang masing-masing tunduk pada tuntutan Hukum Acara yang berbeda dan suatu tuntutan yang saling berbeda satu sama lain;
5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** tersebut jelas-jelas terbukti menurut hukum, terdapat *Kumulasi objektif* yaitu penggabungan beberapa tuntutan dalam satu perkara sekaligus (penggabungan objek gugatan);
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 677.K/Sip/1972, tanggal 13 Desember 1972 menegaskan dua perkara yang berhubungan erat satu dengan lainnya tetapi, masing-masing tunduk pada Hukum Acara yang berbeda, tidak boleh digabungkan, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Timur q.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini tidak berwenang untuk memeriksa satu tuntutan yang diajukan secara bersama-sama dalam gugatan;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, nyata-nyata dan tidak terbantahkan secara hukum, dalam gugatan **PARA PENGGUGAT** terdapat

Hal 42 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggabungan gugatan (komulasi objektif), maka dengan demikian secara hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

E. Gugatan PENGGUGAT Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa dalam petitum gugatannya **PARA PENGGUGAT** mendalilkan **PARA TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam dalil-dalil posita gugatannya **PARA PENGGUGAT** tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum yang mana yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT**, dengan demikian jelas-jelas terbukti menurut hukum Posita gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak mendukung Petitum;
2. Bahwa **PARA PENGGUGAT** dalam posita gugatannya menjelaskan tanah yang menjadi abjek sengketa adalah milik **PARA PENGGUGAT**;
3. Bahwa pada bagian lain **PARA PENGGUGAT** meminta Pembatalan Surat Pernyataan tertanggal 22 Februari 2014 dan disisi lain **PARA PENGGUGAT** menyatakan tidak pernah ada Surat Pernyataan tersebut;
4. Bahwa berdasarkan kedua dalil tersebut di atas jelas-jelas terbukti menurut hukum, dalil-dalil posita **PARA PENGGUGAT** tidak mendukung satu sama lain;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas terbukti menurut hukum gugatan **PARA PENGGUGAT** kabur (*obscur libel*), dan oleh karenanya sudah sepantasnya menurut hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara menolak gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

F. PARA PENGGUGAT Tidak Mampu Menguraikan Kriteria Suatu Perbuatan Melawan Hukum oleh PARA TERGUGAT, Sehingga POSITA Gugatan Sama Sekali Tidak Mendukung PETITUM Gugatan

PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun didalam posita gugatannya **PARA PENGGUGAT** tidak mampu menguraikan

Hal 43 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang perbuatan **PARA TERGUGAT** yang memenuhi kriteria suatu Perbuatan Melawan Hukum;

2. Bahwa menurut Hoge Raad tanggal 13 Januari 1919 kriteria suatu perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang :

- Melanggar hak orang lain, atau
- Bertentangan dengan kewajiban hukum sipembuat, atau
- Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau
- Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri orang lain atau badan;

3. Bahwa posita gugatan **PARA PENGUGAT** tampak jelas bahwa **PARA PENGUGAT** tidak dapat menguraikan perbuatan **PARA TERGUGAT** yang memenuhi salah satu kriteria tersebut diatas, *quod non*. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa posita gugatan **PARA PENGUGAT** sama sekali tidak mendukung petitum, sehingga gugatan **PARA PENGUGAT** jelas-jelas kabur dan tidak jelas (*abscuur libel*);

Berdasarkan keseluruhan uraian-uraian eksepsi di atas, sudah pantas menurut hukum, jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima eksepsi **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II** dan **TURUT TERGUGAT I** untuk seluruhnya dan menolak gugatan **PARA PENGUGAT** untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan **PARA PENGUGAT** tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa **PARA TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT I** memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan sebagai kesatuan dalam pokok perkara ini.

1. Bahwa **PARA TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT I** menolak dengan tegas keseluruhan dalil-dalil **PARA PENGUGAT** yang telah disampaikan di dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa sesungguhnya apa yang dikemukakan atau didalilkan oleh **PARA PENGUGAT** dalam gugatannya adalah tidak benar, dan supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil **PARA PENGUGAT**, maka dengan ini **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II** dan **TURUT TERGUGAT I** perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya dalam perkara ini;

Hal 44 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa haruslah ditolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT yang pada halaman 2 (dua) bagian kronologis point a, c, d dan e di dalam gugatannya berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- Bahwa benar pada awalnya PARA PENGGUGAT adalah pemilik tanah Sertifikat Hak Milik No. 5896 tersebut, akan tetapi PARA PENGGUGAT mempunyai keinginan untuk menjual tanah aquo dan TERGUGAT I yang tinggal di tanah tersebut bersedia untuk membelinya;
- Pada tahun 2003 PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang merupakan kakak dari TERGUGAT I datang kepada TERGUGAT I dan menyampaikan bahwa PARA PENGGUGAT butuh dana untuk biaya hidup dan bermaksud untuk membeli tempat tinggal berupa Apartemen di Singapura dengan harga SGD 822.000 (delapan ratus dua puluh dua dollar Singapura) dan PENGGUGAT I menyampaikan keinginannya hendak menjual rumah miliknya di Jalan Agung Indah 5, Blok L2/16, RT/RW: 015/016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara dan meminta kepada TERGUGAT I untuk membeli rumah tersebut;
- Karena TERGUGAT I merasa kasihan dengan PENGGUGAT II yang merupakan kakak kandung TERGUGAT I dan istri dari PENGGUGAT I maka keluarga bersedia membantu PENGGUGAT I sehingga sepakat bahwa tanah dan bangunan tersebut dijual kepada TERGUGAT I dengan harga SGD. 875.000 (delapan ratus tujuh puluh lima ribu dollar Singapura) dan pembayarannya akan dilakukan secara bertahap;
- Bahwa pada awal pembayaran TERGUGAT I menyerahkan uang tunai sebesar USD 100.000 (seratus ribu dollar Amerika Serikat) sebagai tanda jadi yang saat itu equivalen dengan SGD 175.000 (seratus tujuh puluh lima ribu dollar Singapura) disebabkan karena PARA PENGGUGAT perlu uang untuk *Down Payment* pembelian apartemen yang hendak PARA PENGGUGAT beli;
- Bahwa selanjutnya TERGUGAT I membayar dengan cara transfer ke rekening Bank UOB I, account number 118-312-629-1. Scotts Road, #B1-25-28, Scotts Square S228209, atas nama Joseph Hundani Harsono (PENGUGAT I), Lily Johanes (PENGUGAT II) dan Selvy Ashley Johanes (TURUT TERGUGAT I), dan sebagian lagi diserahkan secara tunai (cash) langsung kepada PENGGUGAT I dari bulan Juli tahun 2003 sampai

Hal 45 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Oktober 2008 sekitar kurang lebih SGD 11.000 (sebelas ribu dollar Singapura) setiap bulannya;

- Bahwa oleh karena jual beli dilakukan karena saling percaya sesama keluarga, dimana PENGGUGAT I adalah ipar dari TERGUGAT I maka belum dibuatkan akta jual beli;

- Bahwa untuk membuktikan adanya jual beli tersebut PENGGUGAT I telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 22 Februari 2014 yang menyatakan dan mengakui secara tegas telah menjual tanah *a quo* kepada TERGUGAT I dan telah menerima pembayaran secara lunas dan juga dibuatkan Kuitansi Tanda Terima tertanggal 22 Februari 2014 sejumlah SGD 875.000 (delapan ratus tujuh puluh lima ribu Dollar Singapura) yang ditandatangani oleh PENGGUGAT I sendiri;

- Bahwa karena jual beli telah terjadi dan PENGGUGAT I telah menerima pembayaran lunas atas jual beli tersebut maka TERGUGAT I meminta PENGGUGAT I untuk membuat dan menandatangani akta jual beli serta untuk menyerahkan sertifikat hak milik tersebut kepada TERGUGAT I namun tanpa alasan yang jelas PENGGUGAT I tidak mau melakukannya;

- Bahwa oleh karena TERGUGAT I adalah pembeli yang beritikad baik dan atas tindakan PENGGUGAT I yang telah cidera janji tersebut TERGUGAT I mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Register No. 350/Pdt/G/ 2015/PN.Jkt.Ut.;

- Bahwa amar Putusan Pengadilan Jakarta Utara No. 350/Pdt/G/ 2015/PN.Jkt.Ut tertanggal 12 Nopember 2015, pada pokoknya menyatakan sah perjanjian jual beli antara TERGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT atas tanah objek sengketa *a quo*;

4. Menurut Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya "Hukum Perjanjian" Penerbit PT Intermasa, Cetakan ke XII, halaman 79-80:

"Jual beli, adalah suatu perjanjian konsensual, artinya, ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga, **biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.**"

Sifat jual beli ini ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi:

"Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka

Hal 46 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar“

Berdasarkan hal tersebut maka Jual beli tanah dan bangunan di atas Sertifikat Hak Milik No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, dengan luas 800 m² (delapan ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Agung Indah V Blok L.2 Nomor 16, RT 015/RW 016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara. antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah sah dan berdasar hukum.

5. Bahwa haruslah ditolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT yang disampaikan pada halaman 3 (tiga) point a sampai dengan point d serta 4 (empat) point e dan f dalam gugatannya berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- Bahwa adalah tidak benar adanya rangkaian tipu muslihat yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I karena TERGUGAT I adalah pembeli yang beritikad baik dan dilindungi haknya oleh Undang-Undang;
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT I terhadap PARA PENGGUGAT adalah perbuatan hukum yang sah dan legal, yang berakibat hukum semua tuntutan PARA PENGGUGAT adalah suatu tuntutan yang mengada-ada;
- Bahwa adalah tidak benar dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan tipu muslihat dengan membikin Surat Pernyataan tertanggal 22 Februari 2014 dan Kuitansi Penerimaan Uang tertanggal 22 Februari 2014, padahal PARA PENGGUGAT mengaku tidak pernah menandatangani kedua dokumen tersebut;
- Bahwa sebagaimana telah disampaikan pada bagian eksepsi apabila benar ada tipu muslihat dalam pembikinan Surat Pernyataan tertanggal 22 Februari 2014 dan Kuitansi Penerimaan Uang tertanggal 22 Februari 2014 sudah barang tentu itu merupakan tindak pidana;
- Bahwa berdasarkan ketentuan hukum acara yang berlaku suatu perbuatan perdata yang timbul akibat suatu perbuatan pidana, baru dapat diajukan gugatan setelah peristiwa pidana itu diputus oleh Pengadilan dan putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Hal 47 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PARA PENGGUGAT pernah membuaat Laporan Polisi Nomor: LP/4088/VIII/2016/PMJ/Ditreskrimum tertanggal 26 Agustus 2016, dengan melaporkan TERGUGAT I dalam dugaan tindakan pemalsuan surat dan atau Memberikan Keterangan Palsu dalam Akta otentik;
- Bahwa terhadap Laporan Polisi tersebut pada tanggal 27 Nopember 2017 Direktorat Reserse dan Kriminal Umum Polda Metro Jaya telah mnegeuarkan SURAT KETETAPAN Nomor: S.Tap/1533/X/2017/Ditreskrimum tentang PENGHENTIAN PENYIDIKAN terhadap dugaan tindak pidana dugaan tindakan pemalsuan surat dan atau Memberikan Keterangan Palsu dalam Akta otentik yang dilaporkan oleh PARA PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I;
- Bahwa berdasarkan Surat Ketetapan Penghentian Penyidikan tersebut jelas-jelas terbukti menurut hukum bahwa tidak ada pemalsuan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dalam Surat Pernyataan tertanggal 22 Februari 2014 dan Kuitansi Penerimaan Uang tertanggal 22 Februari 2014 sebagaimana dimaksud oleh PARA PENGGUGAT;
- Bahwa dengan tidak adanya pemalsuan yang dlakukan oleh oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I dalam pembuatan Surat Pernyataan tertanggal 22 Februari 2014 dan Kuitansi Penerimaan Uang tertanggal 22 Februri 2014, maka jelas-jelas terbukti menurut hukum surat pernyataan dan kuitansi a quo adalah sah dan berkekuatan hukum;
- Bahwa dengan sah dan berkekuatan hukumnya Surat Pernyataan dan Kuitansi a quo maka jela-jelas terbukti menurut hukum jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah sah dan berkekuatan hukum;
- Bahwa oleh karena jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah sah dan berkekuatan hukum, maka jelas-jelas terbukti menurut hukum tidak ada perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT;
- Bahwa oleh karena tidak adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakuka oleh PARA TERGUGAT , maka jelas-jelas terbukti menurut hukum semua petitum gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT haruslah ditolak secara hukum, atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal 48 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa haruslah disangkal dengan tegas dalil PENGUGAT pada halaman 6 (enam) point A di dalam gugatannya yang menyatakan PENGUGAT adalah Pemilik yang Sah dari Objek Sengketa, karena semua dalil-dalil tersebut adalah pengulangan dari dalil-dalil yang sebelumnya dan telah terbantahkan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I pada bagian pokok perkara serta pada bagian eksepsi di atas;

7. Bahwa haruslah disangkal dengan tegas dalil PARA PENGUGAT pada halaman 7 (tujuh) point B di dalam gugatannya, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- Bahwa adalah tidak benar PENGUGAT I tidak pernah membuat dan menandatangani Surat Pernyataan tertanggal 22 Februari 2014 serta Kuitansi tertanggal 22 Februari 2014 sehubungan dengan jual beli tanah objek sengketa dimaksud, karena nyata-nyata itu adalah tanda tangan PENGUGAT I;
- Bahwa sehubungan dengan Surat Pernyataan dan Kuitansi tersebut yang didalilkan oleh PARA PENGUGAT tidak pernah dibuat dan ditandatangani oleh PENGUGAT I, PENGUGAT I telah membuat Laporan Polisi Nomor: LP/4088/VIII/2016/PMJ/Ditreskrimum tertanggal 26 Agustus 2016, dimana TERGUGAT I sebagai terlapor diduga melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan atau Memberikan Keterangan Palsu dalam Akta otentik;
- Bahwa terhadap Laporan Polisi itu telah dilakukan Penghentian Penyidikan oleh Penyidik Direskrimum Polda Metro Jaya sebagaimana SURAT KETETAPAN Nomor: S.Tap/1533/X/ 2017/Ditreskrimum tentang PENGHENTIAN PENYIDIKAN tertanggal 27 Nopember 2017;
- Bahwa dengan dihentikannya penyidikan oleh Penyidik Direskrimum Polda Metro Jaya, karena tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, sehingga secara implisit dapat dikatakan tidak ada pemalsuan dalam pembikinan Surat Pernyataan tertanggal 22 Februari 2014 serta Kuitansi tertanggal 22 Februari 2014 dimaksud;
- Bahwa dengan tidak adanya tindakan pemalsuan dalam pembikinan Surat Pernyataan tertanggal 22 Februari 2014 serta Kuitansi tertanggal 22 Februari 2014 dimaksud, maka jelas-jelas terbukti menurut hukum kedua dokumen tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum;

Hal 49 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa haruslah disangkal dengan tegas dalil PENGUGAT pada halaman 9 (sembilan) sampai dengan halaman 11 (sebelas) point 12 (dua belas) sampai dengan point 16 (enam belas) di dalam gugatannya, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- Bahwa benar dalam proses jual beli antara PARA PENGUGAT dengan TERGUGAT I pada awalnya belum dibikin akta jual beli, karena pada awalnya jual beli dimaksud dilakukan antara TERGUGAT I yang notabene adalah ipar dari PENGUGAT I sehingga untuk sementara belum dibikin akta jual belinya;
- Bahwa guna mengikat dan membuktikan adanya proses jual beli tersebut maka PENGUGAT I membuat Surat Pernyataan tertanggal 22 Februari 2014 yang pada pokoknya menyatakan PENGUGAT I telah menjual tanah objek sengketa kepada TERGUGAT I;
- Bahwa sebagai bukti transaksi jual beli tanah sengketa tersebut TERGUGAT I telah membayar kepada PENGUGAT I sehingga PENGUGAT I menandatangani kuitansi tertanggal 22 Februari 2014 yang merupakan tanda terima uang pembayaran atas jual beli dimaksud;
- Bahwa oleh karena TERGUGAT I ingin membaliknamakan tanah sengketa *a quo* maka TERGUGAT I meminta kepada PENGUGAT I untuk membuat akta jual beli dan menyerahkan sertifikat atas tanah sengketa kepada PENGUGAT I tapi tanpa alasan hukum yang jelas PENGUGAT I tidak mau melakukan serta menyerahkannya;
- Oleh karena PENGUGAT I tidak mau membuat dan menandatangani akta jual beli serta menyerahkan sertifikat tanah *a quo* maka jelas-jelas PENGUGAT I telah melakukan cidera janji;
- Bahwa oleh karena PENGUGAT I telah cidera janji maka TERGUGAT I mengajukan gugatan wanprestasi terhadap PARA PENGUGAT di Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang terdaftar dengan Regiser No. 350/Pdt/G/ 2015/PN.Jkt.Ut;
- Bahwa atas gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT I tersebut maka Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memutus perkara dimaksud berdasarkan Putusan Pengadilan Jakarta Utara No. 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Ut tertanggal 12 Nopember 2015;
- Bahwa amar Putusan Pengadilan Jakarta Utara No. 350/Pdt/G/ 2015/PN.Jkt.Ut tertanggal 12 Nopember 2015, pada pokoknya

Hal 50 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan jual beli yang dilakukan terhadap tanah sengketa adalah sah dan berkekuatan hukum;

10. Bahwa haruslah disangkal dengan tegas dalil PENGGUGAT pada halaman 11 (sebelas) yang menyatakan terdapat dugaan pemalsuan dalam Surat Pernyataan dan Kuitansi tertanggal 22 Februari 2014, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- Bahwa benar PARA PENGGUGAT telah membuat Laporan Polisi Nomor: LP/4088/VIII/2016/PMJ/Ditreskrimum tertanggal 26 Agustus 2016, dimana TERGUGAT I sebagai terlapar diduga melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan atau Memberikan Keterangan Palsu dalam Akta otentik;
- Bahwa oleh karena yang membuat Laporan Polisi adalah PARA PENGUGAT, maka PARA PENGGUGAT lah yang seharusnya mengajukan bukti untuk membuktikan laporan polisi tersebut, dan bukan merupakan kewajiban TERGUGAT I;
- Bahwa terhadap Laporan Polisi itu telah dilakukan Penghentian Penyidikan oleh Penyidik Direskrimum Polda Metro Jaya sebagaimana SURAT KETETAPAN Nomor: S.Tap/1533/X/ 2017/Ditreskrimum tentang PENGHENTIAN PENYIDIKAN tertanggal 27 Nopember 2017;
- Bahwa dengan dihentikannya penyidikan oleh Penyidik Direskrimum Polda Metro Jaya, karena tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, sehingga secara implisit dapat dikatakan tidak ada pemalsuan dalam pembikinan Surat Pernyataan tanggal 22 Februari 2014 serta Kuitansi tanggal 22 Februari 2014;
- Bahwa dengan tidak adanya tindakan pemalsuan dalam pembikinan Surat Pernyataan tertanggal 22 Februari 2014 serta Kuitansi tertanggal 22 Februari 2014 dimaksud, maka jelas-jelas terbukti menurut hukum kedua dokumen tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum;
- Bahwa apabila benar adanya pemalsuan, maka berdasarkan ketentuan hukum acara perdata seharusnya PARA PENGGUGAT baru dapat mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I setelah dugaan tindak pidana pemalsuan tersebut telah diputus oleh Pengadilan dan putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Hal 51 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan diajukannya gugatan ini oleh PARA PENGGUGAT pada saat ini, maka jelas-jelas terbukti menurut hukum gugatan PARA PENGGUGAT prematur, sehingga dalil eksepsi TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I tentang gugatan PARA PENGGUGAT prematur haruslah diterima secara hukum;

11. Bahwa dalam Gugatannya PARA PENGGUGAT meminta supaya TERGUGAT I untuk membuktikan dalilnya, sebagaimana yang tersebut dalam Gugatannya Penggugat pada halaman 12 (dua belas) point 19 (sembilan belas):

“...Apabila TERGUGAT I menyatakan bahwa pernah dibuat Surat Pernyataan 22 Februari 2014 dan Kuitansi 22 Februari 2014 yang menjadi dasar bagi peralihan Obyek Sengketa (quod non), dalil mana ditolak secara tegas oleh PENGGUGAT, maka sudah seharusnya TERGUGAT I mampu membuktikan keberadaan Pernyataan 22 Februari 2014 dan Kuitansi 22 Februari 2014 di muka persidangan. Oleh karenanya, dengan ini **PARA PENGGUGAT** mohon agar TERGUGAT I dapat membuktikan dalilnya tersebut..”

PARA PENGGUGAT semestinya menyadari bahwa dalam perkara a quo, **PARA PENGGUGAT** yang seharusnya membuktikan dalil-dalil yang telah **PARA PENGGUGAT** kemukakan dalam Gugatannya jika **PARA TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam bukunya “Teori Hukum Pembuktian Pidana dan Perdata” Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, halaman 47:

“....Pada umumnya bagi pembuktian perdata, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 163 HIR, **barang siapa yang mengungkapkan suatu hak atau membantah adanya hak yang sudah terbukti** atau yang tidak perlu dibuktikan, dialah yang harus membuktikannya....”

Sehingga **PARA PENGGUGAT** sejatinya yang harus membuktikan atas segala dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** dalam Gugatannya karena **PARA PENGGUGAT** yang mengajukan Gugatan dan **PARA PENGGUGAT** yang mengungkapkan suatu hak atau membantah adanya hak yang sudah terbukti;

12. Bahwa perjanjian Jual Beli Tanah dan bangunan diatas Sertifikat Hak Milik No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, dengan luas 800 m² (delapan ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Agung Indah V Blok L.2 Nomor 16, RT 015/RW 016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara., pada mulanya dilakukan atas kesepakatan secara lisan, yang selanjutnya

Hal 52 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan Kuitansi 22 Februari 2014 dan Surat Pernyataan 22 Februari 2014 setelah pembayaran dilunasi, meskipun pada mulanya tidak ada hitam diatas putih atau tidak adanya surat perjanjian jual beli, namun sebagaimana dasarnya bahwa hukum di Indonesia mengakui Perjanjian Tidak Tertulis sehingga perjanjian jual beli tersebut adalah sah, hal ini sebagaimana dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) tentang syarat sah perjanjian:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang”

Bahwa dalam hukum perjanjian tidak mensyaratkan perjanjian harus tertulis, sehingga perjanjian yang dilakukan secara tidak tertulis adalah sah;

13. Bahwa dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Utr tanggal 12 Nopember 2015., dimana dalam amar putusannya pada point 4 menyebutkan:

“Menyatakan sah perjanjian jual beli atas objek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah diatasnya SHM No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000, tanggal 28 Agustus 2000, atas nama Hundani Harsono, luas 800 M2 (delapan ratus meter persegi) terletak di Jalan Agung Indah V, Blok L2 No. 16 Sunter Agung Podomoro, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, antara Tergugat I selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli.”

Putusan tersebut menguatkan bahwa jual beli tanah antara PENGUGAT I dengan TERGUGAT I adalah sah, dan tentunya bukti-bukti jual beli telah diperiksa dan diuji kebenarannya dalam persidangan pada perkara Nomor 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Utr., sehingga tidak perlu lagi dibebankan pembuktiannya kepada TERGUGAT I dalam perkara ini, karena telah terbukti dalam perkara sebelumnya;

10. Bahwa satu dan lain hal, TURUT TERGUGAT I pada tanggal 26 Oktober 2017 telah mencoba menghubungi Bank UOB untuk meminta *statement retrieval* terhadap *account number* 118-312-629-1 atas nama Joseph Hundani Harsono (PENGUGAT I), Lily Johanes (PENGUGAT II) dan Selvy Ashley Johanes (TURUT TERGUGAT I) dari bulan Juli 2003 sampai dengan Oktober 2008, namun ternyata *Account* tersebut telah

Hal 53 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditutup per tanggal 24 Juni 2014, hal ini berdasarkan surat dari Bank UOB tertanggal 1 November 2017;

11. Berdasarkan hal tersebut di atas, rupanya telah nyata upaya PENGGUGAT I untuk menghilangkan bukti transaksi pembayaran jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I melalui transfer ke Bank UOB account number 118-312-629-1 atas nama Joseph Hundani Harsono (PENGGUGAT I), Lily Johanes (PENGGUAT II) dan Selvy Ashley Johanes (TURUT TERGUGAT I);

12. Bahwa seharusnya PARA PENGGUGAT melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Utr tanggal 12 Nopember 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut bukannya malah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (*in casu*) karena TERGUGAT I mengajukan Gugatan Wanprestasi pada Perkara Nomor 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Utr;

13. Oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Utr tanggal 12 Nopember 2015 telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) maka tidak sepatasnya PARA PENGGUGAT mempersoalkan putusan atau proses peradilan dalam perkara tersebut, karena tindakan tersebut sama halnya dengan PARA PENGGUGAT yang tidak mempercayai proses peradilan dan meragukan kredibilitas hakim yang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

14. Perbuatan **PARA TERGUGAT** yang tidak melaksanakan perintah Pengadilan, yang dalam hal ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Utr tanggal 12 Nopember 2015 yang mana putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka patut diduga perbuatan tersebut adalah perbuatan yang melecehkan lembaga peradilan (*contempt of court*), sehingga kedudukan PARA TERGUGAT dalam Gugatan ini harus dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, karena Gugatan ini telah didasari dengan itikad yang tidak baik oleh **PARA PENGGUGAT** (dahulu **Para Tergugat**) dengan tidak melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Utr tanggal 12 Nopember 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

15. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas membantah unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya, karena jelas semua yang didalilkan oleh PARA

Hal 54 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT dalam Gugatannya hanyalah mengada-ada yang tidak didasari oleh fakta-fakta yang sesungguhnya, sehingga semua itu hanyalah ilusi **PARA PENGUGAT** belaka;

16. Sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW):

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut “

Agar TERGUGAT dapat dikatakan melakukan Perbuatan melawan hukum maka harus memenuhi unsur-unsur:

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan dari pihak pelaku (kesengajaan atau kelalaian);
- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Bahwa penguasaan Objek Sengketa oleh TERGUGAT I dilakukan atas haknya yang sah berdasarkan jual beli yang antara PENGUGAT I dengan TERGUGAT I,

Keabsahan jual beli tersebut dikuatkan dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara Nomor 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Utr tanggal 12 November 2015

Karena penguasaan Objek Sengketa yang dilakukan oleh TERGUGAT I berdasarkan hak TERGUGAT I dari jual beli yang sah antara PENGUGAT I sebagai penjual dan TERGUGAT I sebagai pembeli, maka unsur *1) Adanya perbuatan, 2) perbuatan tersebut melawan hukum, dan 3) adanya kesalahan dari pelaku, ketiga unsur tersebut tidak terpenuhi.*

Bahwa dalam jual beli tersebut, TERGUGAT I telah membayar lunas sejumlah uang kepada PENGUGAT I sebesar kurang lebih SGD 875.000 (delapan ratus tujuh puluh lima ribu dolar Singapura), sesuai dengan kesepakatan TERGUGAT I dengan PENGUGAT I, yang cara pembayarannya telah diuraikan di atas, sehingga unsur *4) Adanya kerugian bagi korban*, tidak terpenuhi karena PENGUGAT I sama sekali tidak dirugikan dalam jual beli tersebut, dan PENGUGAT I telah menerima pembayaran atas jual beli objek sengketa tersebut, justru PENGUGAT I ingkar janji karena tidak membuatkan Akta Jual beli dan tidak

Hal 55 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan/membaliknamakan Sertifikat, setelah PENGGUGAT I menerima pembayaran dari TERGUGAT I;

Bahwa unsur 1) Adanya perbuatan, 2) perbuatan tersebut melawan hukum, 3) adanya kesalahan dari pelaku, dan 4) Adanya kerugian bagi korban, tersebut tidak terpenuhi maka tentunya unsur 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, juga tidak terpenuhi;

17. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya tidak terpenuhi, karena TERGUGAT I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menempati atau menguasai Objek Sengketa, maka tuduhan terhadap TERGUGAT II yang secara bersama-sama dengan TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum, unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut menjadi tidak terpenuhi juga;

18. Oleh karena unsur-unsur Perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT dalam Posita Gugatan PARA PENGGUGAT tidak terpenuhi maka sudah sepatutnya Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak;

19. Bahwa haruslah ditolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT sehubungan dengan kerugian baik materiil maupun immateriil, karena dalam gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, sehingga secara hukum haruslah dikesampingkan;

20. Bahwa haruslah ditolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang disampaikan pada point 24 (duapuluh empat) tentang permohonan provisi, karena telah terbukti menurut hukum tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, sehingga semua perbuatan hukum yang ada adalah sah dan legal, yang berakibat hukum semua tuntutan PARA PENGGUGAT pada point ini adalah suatu tuntutan yang mengada-ada, sehingga permohonan provisi yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT adalah merupakan suatu dalil yang mengada-ada dan tanpa dasar hukum sama sekali, oleh karenanya haruslah dikesampingkan demi hukum;

21. Bahwa haruslah ditolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang disampaikan pada point 25 (duapuluh lima) tentang permohonan putusan serta merta, karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan

Hal 56 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh PARA TERGUGAT, dan semua perbuatan hukum yang ada adalah sah dan legal, yang berakibat hukum semua tuntutan putusan serta merta yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT adalah suatu tuntutan yang mengada-ada yang apabila dikabulkan jelas-jelas merupakan suatu tindakan penyelewengan hukum, oleh karenanya haruslah dikesampingkan demi hukum;

22. Bahwa dalil-dalil PARA PENGGUGAT yang merupakan pengulangan dari dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada point-point sebelumnya yang tidak dibantah oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I bukan berarti TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I mengakuinya, akan tetapi bantahan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I pada point sebelumnya juga mencakup untuk bantahan atas pengulangan dalil-dalil PARA PENGGUGAT dimaksud;

23. Bahwa hal-hal yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatannya tetapi tidak dibantah oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I bukan berarti TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I mengakuinya, akan tetapi karena sama sekali tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I maupun dengan perkara ini;

Maka berdasarkan keseluruhan dalil-dalil TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I yang dikemukakan di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara q.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil eksepsi oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **PARA PENGGUGAT** tidak mempunyai kewenangan dan kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;
3. Menyatakan gugatan **PARA PENGGUGAT** *ne bis in idem*
4. Menyatakan gugatan **PARA PENGGUGAT** prematur;
5. Menyatakan gugatan **PARA PENGGUGAT** terdapat kumulasi objektif;
6. Menyatakan gugatan **PARA PENGGUGAT** kabur (*obscuur libel*);

Hal 57 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Menolak gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum **PARA PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang masing-masing adalah;

1. Foto Copy Akta jual beli No.966/ Tanjung Priok/1992,Tanggal 9 November 1992,yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris Misahardi Wilamarta,SH, sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda. **(P.I & P.II – P.1)**
2. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.5869,Surat ukur No.03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.**(P.I & P.II – P.2)**
3. Foto Copy Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.242/Pdt/P/2000/PN.Jkt.Utr.tertanggal 20 Maret 2000, sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.**(P.I & P.II – P.3)**
4. Foto Copy Kartu Keluarga Penggugat.I dan Penggugat.II, sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.**(P.I & P.II – P.4)**
5. Foto Copy Tanda Terima Kantor Pelayanan pajak Pratama Jakarta Senen atas surat pernyataan Harta Penggugat I tertanggal 25 September 2016 sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.**(P.I & P.II – P.5)**
6. Foto Copy urutan STTS ;
 - a. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan surat Pemberitahuan Pajak Tertuang Pajak bumi dan bangunan tahun 1991,sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.**(P.I & P.II – P.6.a.)**.
 - b. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan surat Pemberitahuan Pajak Tertuang Pajak bumi dan bangunan tahun 1992,sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.**(P.I & P.II – P.6.b.)**.
 - c. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan surat Pemberitahuan Pajak Tertuang Pajak bumi dan bangunan tahun 1993,sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.**(P.I & P.II – P.6.c.)**.

Hal 58 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan surat Pemberitahuan Pajak Tertuang Pajak bumi dan bangunan tahun 1994,sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(**P.I & P.II** – P.6.d.).
- e. .Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan surat Pemberitahuan Pajak Tertuang Pajak bumi dan bangunan tahun 1995,sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(**P.I & P.II** – P.6.e.).
- f. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan surat Pemberitahuan Pajak Tertuang Pajak bumi dan bangunan tahun 1999,sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(**P.I & P.II** – P.6.f).
- g. .Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan surat Pemberitahuan Pajak Tertuang Pajak bumi dan bangunan tahun 2000,sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(**P.I & P.II** – P.6.g.).
- h. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan surat Pemberitahuan Pajak Tertuang Pajak bumi dan bangunan tahun 2001,sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(**P.I & P.II** – P.6.h.).
- i. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan surat Pemberitahuan Pajak Tertuang Pajak bumi dan bangunan tahun 2002,sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(**P.I & P.II** – P.6.i).
- j. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan surat Pemberitahuan Pajak Tertuang Pajak bumi dan bangunan tahun 2003,sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(**P.I & P.II** – P.6..j).
- k. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan surat Pemberitahuan Pajak Tertuang Pajak bumi dan bangunan tahun 2005,sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(**P.I & P.II** – P.6.k.).
7. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(**P.I & P.II** – P.7)
8. Foto Copy Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(**P.I & P.II** – P.8)
9. Foto Copy Doktrin dari Dr.Urip Santoso,SH,.M.H,sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(**P.I & P.II** – P.9)
10. Foto Copy Putusan Verstek dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas perkara Nomor 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Utr, tertanggal 12 November 2015, sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(**P.I & P.II** – P.10)
11. Foto Copy, Paspor Penggugat.I. sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(**P.I & P.II** – P.11)
12. Foto Copy, passport Penggugat.II. sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(**P.I & P.II** – P.12)

Hal 59 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Foto Copy, Peraturan Mahkamah Agung No.1 Tahun 1956, sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(P.I & P.II – P.13)
14. Foto Copy Putusan Mahkamah Agung No.628.K/Pid/1984.sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(P.I & P.II – P.14)
15. Foto Copy, Putusan Mahkamah Agung No.102 K/Sip/1972 se, Copy dari Copy , pada bukti diberi tanda.(P.I & P.II – P.15);
16. a.Foto Copy laporan rekening Koran Bank United Overseas Limited (Bank UOB) a.n Penggugat.I dan Penggugat.II dan turut Tergugat.I Priode bulan Januari 2007, April, Mei, Juni, Juli, Agustus,, September, November, 2007, Januari, Agustus, Maret , April , Mei juni,, September 2008,sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(P.I & P.II – P.16.a);
b.Foto Copy surat pemeritaan Rekening Koran Bank UOB priode Februari 2014 sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(P.I & P.II – P.16.b.).
- 17.Foto Copy Surat Peringatan Pertama dan terakhir No.Ref. 123/Tji-DGC/II/17 tertanggal 19 Januari 2017, Copy dari Copy, pada bukti diberi tanda.(P.I & P.II – P.17);
- 18.Foto Copy tanda bukti laporan Nomor TBL/4088/VIII/2016/PMJ/Dit. Reskrimun tertanggal 26 Agustus 2016, sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda.(P.I & P.II – P.18);
- 19.Foto Copy Surat Pemberitahuan Perkembangan Penyidikan No.B/1040/III/2017/Ditreskrimun tertanggal 17 Maret 2017, Copy dari Copy, pada bukti diberi tanda.(P.I & P.II – P.19);
- 20.Foto Copy Surat Laporan kehilangan No.752/B/XII/2016/Sektro.KMO tertanggal 14 Desember 2016, Copy dari Copy , pada bukti diberi tanda. (P.I & P.II – P.20.)
- 21.Foto Copy Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.251/IMB/1991 tertanggal 4 januari 1991 (IMB), sesuai dengan aslinya,pada bukti diberi tanda .(P.I & P.II – P.21)

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-10,14,15,17,19,20, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga dapat dipandang sebagai alat bukti surat yang sah ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya Para Tergugat.I dan Terguga.II,Turut Tergugat.I. melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang masing-masing adalah;

Hal 60 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.350/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr.Copy dari Copy, pada bukti diberi tanda **(T.I.II.TT.I – 1.)**
2. Foto Copy surat tanda laporan kehilangan Barang/Surat-Surat No.Pol;752/B/XII/2016/Sektro.KMO Polsektor Kemayoran tanggal 14 Desember 2016,sesuai dengan aslinya,pada bukti diberi tanda **(T.I.II.TT.I – 2.)**
3. Foto Copy Surat keterangan Nomor ;S.Tap/1533/X/2017/Ditreskrimum Tentang Penghentian Penyidikan.tanggal 27 Oktober 2017, sesuai dengan aslinya,pada bukti diberi tanda**(T.I.II.TT.I – 3.);**
4. Foto Copy surat dari Bank UOB tertanggal 1 November 2017,sesuai dengan aslinya, pada bukti diberi tanda **(T.I.II.TT.I – 4.);**
5. Foto Copy Penetapan No.1/Eks/2016/PN.Jkt.Utr.,Jo No.350/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr. tanggal 19 Januari 2016, Copy dari Copy, pada bukti diberi tanda **(T.I.II.TT.I – 5.);**
6. Foto Copy Penetapan No.1/Eks/2016/PN.Jkt.Utr.,Jo No. 350/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr. tanggal 12 Februari 2016, Copy dari Copy, pada bukti diberi tanda **(T.I.II.TT.I – 6.);**
7. Foto Copy Berita acara Eksekusi Riil Tanggal 22 Februari 2016, Copy dari Copy, pada bukti diberi tanda **(T.I.II.TT.I – 7.);**
8. Foto Copy Penetapan No.1/Eks/2016/PN.Jkt.Utr., Jo No.350/Pdt.G/2015/ PN.Jkt.Utr. tanggal 8 Maret 2016, Copy dari Copy, pada bukti diberi tanda **(T.I.II.TT.I – 8.);**

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I, 5, 6, 7, 8, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga dapat dipandang sebagai alat bukti surat yang sah ;

Menimbang,bahwa selain mengajukan alat bukti surat seperti tersebut di atas, **Penggugat.I dan Penggugat.II** melalui Kuasa hukumnya tidak mengajukan saksi tetapi akan mengajukan **Ahli** yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

- 1.Saksi **Prof.Arie Sukanti Sumantri Hutagalung, SH.,M.L.L.**, dipersidangan memberikan keterangan dengan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa, ahli adalah Dosen Hukum Agraria, di Fakultas Hukum Universitas Indonesia ;
 - Bahwa ahli tidak kenal dengan para pihak Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat.

Hal **61** dari **75** hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, ahli datang ke Pengadilan atas permintaan mantan mahasiswa agar menerangkan keahlian saya tentang Prosedur jual beli tanah dan bangunan.
- Bahwa, sebelumnya saksi juga tidak tahu tentang perkara yang diajukan oleh Penggugat;
- Bahwa, ahli menerangkan tentang Pemindahan hak secara materiil dan perbuatan yang memindahkannya ;
 1. Yang memindahkan hak itu .pihak yang berwenang untuk membuat melakukan perbuatan./harus orang yang mempunyai wewenang untuk itu.
 2. Pihak yang menerima pemindahan hak memenuhi syarat sebagai subyek tanah yang akan dipindahkan/ sebagai subyek pemegang hak.
 3. Tanah tidak dalam sengketa.
- Bahwa, ahli menerangkan Prosedur Jual beli tanah Nasional sekarang ini adalah jual beli adat pemindahan hak berlaku secara langsung dan tunai dengan pada saat yang sama kemudian terjadi pembayaran walaupun pembayaran itu hanya sebagaian Kalau misalnya, pemindahan hak itu tidak dilakukan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka pemindahan hak itu tidak dapat dicatat dibuku tanah di Kantor Pertanahan walaupun Sertifikat haknya yang istilah orang awamnya tidak bisa balik nama, jadi untuk memenuhi syarat yang kedua itu syarat administrasi jual beli itu pegunaan hak harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Bahwa, ahli menerangkan Fungsi dari pendaftaran pemindahan hak itu adalah memperkuat pembuktian dan memperluas pembuktian yang artinya kalau perbuatan itu didaftarkan maka pihak penerima hak sedangkan mempunyai alat bukti yang kuat sedangkan pihak ketiga yang berkepentingan untuk tanah tersebut mendapatkan mendapatkan informasi langsung dari Kantor Pertanahan, jadi disini saya tegaskan kembali bahwa jual beli tanah itu syah tidak tergantung pada dibuat atau tidaknya didepan dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah sepanjang syarat materil yang saya sudah sebutkan tadi terbukti tetapi kalau jual beli mau didaftarkan itu harus dilakukan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti tercantum dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dan dahulu Peraturan Pemerintah No.10 yang sudah ditentukan demikian .
- Bahwa, ahli menerangkan pembelian hak atas tanah syaratnya melampirkan Sertifikat aslinya agar dapat dicatatkan pemindahan hak, pemindahan hak dengan tanda bukti kwitansi saja tidak dapat didaftarkan Kantor Pertanahan, harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang syah atau tidaknya suatu pemindahan hak itu tergantung dari syarat

Hal 62 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materiil yang telah Saya sebutkan lebih jelasnya dapat dibaca Yuris Prodensi MA no.1.2.3/ 1971 itu Yuris Prodensi hibah dibeli ;

- Bahwa, ahli menjelaskan mekanisme Proses balik nama atau pemindahan hak Yang mula-mula tentunya dibuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adanya pembeli dan penjual dengan dua saksi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam jangka 7 hari kerja berkewajiban untuk mendaftarkan pemindahan hak itu ke Kantor Pertanahan setempat kemudian Kantor Pertanahan Setempat ini secara peraturan dalam jangka waktu 7 hari setelah diterimanya berkas harus dapat mencatatkan itu dalam buku tanah kemudian tanah itu disalin juga pada salinan buku tanah yang ada tercatat dalam Sertifikat nama pembeli tercatat dalam Sertifikat;
- Bahwa, ahli menerangkan proses balik nama dapat dilakukan hanya menyerahkan berkas- berkas kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk menyerahkan berkas- berkas itu ke Kantor Pertanahan sebetulnya intruksi semacam itu harus dirujukkan kepada Kepala Kantor Pertanahan bisa juga melalui Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- Bahwa, ada suatu ketentuan Undang Undang yang sampai sekarang masih berlaku Undang-Undang No.51 PRP tahun 1960 mengenai penguasa dan penguasaan tanah oleh pihak yang tanpa ijin dari pada yang berhak kalau yang berhak tanah tersebut tanah Negara Pemerintah atau yang mempunyai hak atas tanah itu, kalau terjadi demikian maka pihak tersebut bisa mengajukan tuntutan pidana hanya sebatas pelanggaran .gugatan perdata bisa meminta daerah setempat mengosongkan tanah tersebut.
- Bahwa, Ada salah satu kasus yang terkenal missalnya kasus mbah priok mereka menempati tanah pengelolaan dari PT.Pelindo yang jelas-jelas sudah di bebaskan, bisa minta bantuan untuk ngusirnya.
- Bahwa akta jual beli dibuat Pada saat terjadi pembayaran tunai didepan pembayaran pada saat yang sama dilakukan pemindahan hak.
- Bahwa, ahli menerangkan Prosedur Jual beli tanah menurut Hukum Nasional itu masih menggunakan norma Hukum Adat jadi jual beli sekaligus terjadi dari pemindahan hak secara langsung dan selama-lamanya dari penjual kepada pembeli dan pada saat yang sama ada pembayaran terang dan tunai waktu masa lalu di hukum adat didepan Kepala hadapan, kepala adat kemudian dengan berlakunya Undang – Undang AGARIA Peraturan Pemerintahan No. 10 Tahun 61 PP.No.24 jual beli dengan tanah-tanah yang terdaftar yang sudah bersertifikat harus dilakukan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat dalam jangka 7 hari kerja, harus mendaftarkan

Hal 63 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ke Kantor Pertanahan itu dan hari ke 7 setelah penerimaannya lengkap itu penerimaannya lengkap harus mencatat tercatat nama pembeli perbuatan jual beli didalam buku tanah dan kemudian juga dalam salinan buku tanah Sertifikat dan diserahkan kepada pembeli, prosedur administrasinya demikian;

- Kalau misalnya jual beli itu tanahnya belum terdaftar mislanya jual beli tanah girik itu prosedur tetap sama tetapi saksi-saknya tidak boleh siapa saja, saksi harus Kepala Desa dan pamong desa dan. Pertama kali yang didaftar adalah penugasan konpesi dari hukum adat dahulu dibuatkan buku tanah yang baru dicatatkan lah nama sipenjual dulu kemudian langsung dicoret dituliskan akta jual beli lalu beralih nama pembeli dengan batas-batas.
- Bahwa, ahli juga mengatakan Kalau dari syarat matril sengketa tidak perlu di Pengadilan ;
- Bahwa sebelum itu juga ada sengketa, belum sampai Pengadilan menurut syarat materiil itu Walaupun tidak ada gugatan resmi di Pengadilan ada keberatan di RT,RW,lurah Camat, , sampai ada sengketa BPN, itu tergolong sengketa pengertian sengketa secara materiil menurut ahli sengketa secara luas,tidak sempit sebagaimana perdata di Pengadilan.
- Bahwa kewenangan dari seseorang untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah karena yang mempunyai hubungan hukum yang memberikannya suatu hak yaitu pemegang haknya tetapi juga pemegang haknya bisa memberi kuasa kepada seseorang yang kuasanya tidak termasuk kuasa mutlak itu yang menerima kalau yang membeli dapat tidaknya dia menguasai tanah itu dilihat dari subyeknya misalnya hak milik kalau yang membeli keluarga asing maka di tidak memenuhi persyaratan ;
 - Jadi lebih cenderung kepada ke absahan dia untuk bisa dia tidak melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu;
 - Untuk tanah yang ber Sertifikat dapat tidak dilakukan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah tetapi dengan akibat tidak dapat didaftarkan, kembali sah tidaknya syarat materiil apakah dia terdaftar atau tidak terdaftar bedanya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang tidak terdaftar saksinya yang berbeda Lurah saksinya berbeda dengan akidah tidak dapat didaftarkan jadi kembali syah tidaknya itu syarat materiil

Menimbang,bahwa selain mengajukan alat bukti surat seperti tersebut di atas, **Tergugat.I.II. dan Turut Tergugat.I.** melalui Kuasa hukumnya tidak

Hal 64 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan saksi, tetapi mengajukan **ahli** yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

1.Saksi ,Dr.Akmad Budi Cahyono,SH.,MH., dipersidangan memberikan keterangan dengan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa,dalam pasal 1365 BW tersebut memuat ketentuan sebagai berikut :
"Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian" Dari pasal tersebut dapat kita lihat bahwa untuk mencapai suatu hasil yang baik dalam melakukan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum maka harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut;

1.Unsur melawan hukum dibagi 2 yaitu ;

- **Unsur Obyektif** yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untu berbuat atau tidak berbuat.
- **Unsur Subyektif** yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.

2. Melanggar kewajiban hukum;

3. Melanggar kesusilaan

4.Melanggar Kepatutan dan kerugian dan kehati-hatian

- Bahwa dari ke 4 unsur yang ahli sebutkan itu berlakunya Kumulatif.

-Bahwa Kerugian **Materiil**, dimana **kerugian Materiil** dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh, Jadi pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh.

Pada dasarnya semua perjanjian yang dibuat haruslah dengan itikad baik.

Perjanjian itikad baik mempunyai 2 arti yaitu.

1. Perjanjian yang dibuat harus memperhatikan norma-norma kepatutan dan Kesusilaan
 2. Perjanjian yang dibuat harus didasari oleh suasana batin yang memiliki itikad baik.
- Bahwa, yang dimaksud dengan Domisili Adalah tempat dimana seseorang oleh hukum itu selalu hadir, dalam melaksanakan dan kewajiban meskipun dalam kenyataanya mungkin orang itu tidak berada didomisili tersebut ;

Hal 65 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, macam –macam Domisili tersebut ialah ;

a.Tempat tinggal sesungguhnya, yaitu tempat yang bertalian dengan hak-hak melakukan wewenang seumumnya terdiri dari;

Tempat tinggal sesungguhnya dibedakan antara :

- Tempat tinggal sukarela/bebas yang tidak terikat, tergantung hubungannya dengan orang lain.

- Tempat tinggal yang wajib/tidak bebas yaitu yang ditentukan oleh hubungan yang ada antara seseorang dengan orang lain.

Misalnya, tempat tinggal suami istri, tempat tinggal anak yang belum dewasa di rumah orang tuanya, orang di bawah pengampuan di tempat kuratornya.

b.Tempat tinggal yang dipilih, yaitu tempat tinggal yang berhubungan dengan hal-hal melakukan perbuatan hukum tertentu saja. Tempat tinggal yang dipilih ini untuk memudahkan pihak lain atau untuk kepentingan pihak yang memilih tempat tinggal tersebut

- Tempat kediaman yang dipilih atas dasar undang-undang misalnya dalam hukum acara dalam menentukan waktu eksekusi dari vonis.

- Tempat kediaman yang dipilih secara bebas misalnya dalam melakukan pembayaran memilih Kantor Notaris .

- Bahwa ahli menerangkan perjanjian dilakukan di tempat, kepada seseorang yang sebenarnya secara hukum, dia tempat tinggal disitu tapi nyatanya orang ini tidak tempat tinggal disitu kalau ada yang seperti itu dapat juga dilakukan.

- Bahwa kesempatan atas Domisili pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian bersifat alternatif yang artinya dapat diajukan ke pengadilan sesuai dengan domisili yang disepakati. Namun demikian tetap memberi hak bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri tempat tinggal tergugat. Jadi singkatnya, domisili pilihan, tidak mutlak menyingkirkan patokan actor sequatur forum rei. Seperti kita ketahui bahwa gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri tergugat bertempat tinggal (actor sequitor forum rei) (pasal 118 ayat 1 HIR).

- Bahwa ketidak hadirannya salah satu pihak dalam domisili hukum kalau sudah disampaikan tempat domisilinya tidak pengaruh dengan proses selanjutnya.

- Bahwa Perikatan Khusus juga berlaku untuk umum, dan juga sebaliknya perikatan umum belum tentu berlaku untuk perikatan khusus.

Menimbang, bahwa untuk memastikan letak obyek sengketa beserta batas-batasnya, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan setempat pada tanggal 6 April 2018 sebagaimana tercatat dalam Berita Acara persidangan, yang

Hal 66 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana pada intinya berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, Majelis memperoleh fakta jika letak obyek sengketa beserta batas-batasnya telah sesuai dengan apa yang didalilkan oleh para Penggugat dan para Tergugat serta Turut Tergugat.I.;

Menimbang, bahwa selanjutnya para Penggugat dan Para Tergugat.serta Turut Tergugat.I. melalui Kuasa Hukumnya masing-masing menyampaikan kesimpulan tertanggal, 19 April 2018;

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa di dalam surat gugatannya Para Penggugat telah memohon terlebih dahulu putusan provisi dengan alasan pada pokoknya atas kekhawatiran TERGUGAT I dan/atau pihak lain yang menduduki Obyek Sengketa akan mengalihkan penguasaan atas sebagian atau seluruh dari Obyek Sengketa tersebut kepada pihak lain dengan menggunakan Putusan Verstek, oleh karenanya mohon agar Majelis Hakim memberikan putusan provisi sebagai berikut :

1. Melarang TERGUGAT I dan/atau pihak lain yang memperoleh penguasaan tanah tersebut dari TERGUGAT I untuk melakukan tindakan apapun atas tanah dan bangunan Obyek Sengketa, termasuk namun tidak terbatas pada tindakan hukum untuk menjual, menyewakan, dan mengalihkan Obyek Sengketa dengan cara apapun;
2. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar kepada PENGUGAT I uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000 (lima ratus ribu Rupiah) setiap hari TERGUGAT I lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan atas Gugatan ini dibacakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara hingga putusan tersebut telah dijalankan oleh TERGUGAT I.

Menimbang, bahwa atas gugatan provisi tersebut Majelis Hakim akan memepertimbangkannya sebagai berikut :

Hal 67 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa secara implisit putusan provisi diatur dalam pasal 180 HIR;

Menimbang, bahwa gugatan provisi adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara dilakukan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa sengketa antara Penggugat dengan paraTergugat pada pokoknya adalah sengketa mengenai hak kepemilikan atas tanah dan rumah yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, dengan luas 800m2 (delapan ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Agung Indah V Blok L.2 Nomor 16, RT 015/ RW 016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, yang pada saat secara fisik dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk melakukan tindakan apapun atas tanah dan bangunan Obyek Sengketa, termasuk namun tidak terbatas pada tindakan hukum untuk menjual, menyewakan, dan mengalihkan Obyek Sengketa dengan cara apapun, harus dibuktikan dengan adanya bukti kepemilikan yaitu Sertifikat, tanpa adanya bukti tersebut, meskipun secara fisik tanah dan bangunan dikuasai oleh tergugat terbukti dalam perkara ini BPN tidak dapat melakukan balik nama atas sertifikat tanah atas nama Tergugat, karena Tergugat tidak dapat menunjukkan sertifikat yang sah atas objek yang disengketakan meskipun ada putusan Verstek;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 5869, Surat Ukur No. 03790/2000 tanggal 28 Agustus 2000 atas nama Hundani Harsono, dengan luas 800m2 (delapan ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Agung Indah V Blok L.2 Nomor 16, RT 015/ RW 016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, sampai dengan saat ini masih dikuasai secara sah oleh PENGGUGAT I;

Menimbang, bahwa oleh karenanya gugatan provisi Penggugat menurut pendapat Majelis Hakim tidak cukup beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa atas tuntutan provisi yang ke dua agar Majelis Hakim menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar kepada PENGGUGAT I uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000 (lima ratus ribu Rupiah) setiap hari TERGUGAT I lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan atas Gugatan ini dibacakan oleh Pengadilan

Hal 68 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Utara hingga putusan tersebut telah dijalankan oleh TERGUGAT I.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat mengenai uang paksa/dwangsom adalah upaya paksa yang dibenarkan oleh hukum agar pihak yang kalah mematuhi dan melaksanakan isi putusan khususnya dalam putusan akhir, sedangkan dalam gugatan provisi diputuskan dalam sebuah putusan sela sebelum adanya putusan akhir. Terlebih gugatan provisi Penggugat gelah dinyatakan ditolak, sehingga oleh karenanya gugatan provisi Penggugat mengenai uang paksa/dwangsom yang harus dibayarkan oleh para Tergugat sebesar Rp 500.000 (lima ratus ribu Rupiah) setiap hari TERGUGAT I lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan atas Gugatan ini dibacakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara hingga putusan tersebut telah dijalankan oleh TERGUGAT bukanlah hal yang diatur dalam ruang lingkup gugatan provisi, sehingga gugatan provisi tersebut tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya gugatan provisi harus pula ditolak;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta turut tergugat I atas gugatan tersebut telah memberikan jawaban dan telah menyampaikan eksepsi/tangkisan sebagai berikut :

1. PARA PENGGUGAT tidak mempunyai kewenangan dan kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;
2. Gugatan PARA PENGGUGAT ne bis in idem
3. Gugatan PARA PENGGUGAT prematur;
4. Gugatan PARA PENGGUGAT terdapat kumulasi objektif;
5. Gugatan PARA PENGGUGAT kabur (obscur libel);

Menimbang, bahwa demikian sebaliknya para Penggugat menolak alasan-alasan eksepsi yang disampaikan oleh para Tergugat ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alasan-alasan eksepsi para Tergugat dan memperhatikan tanggapan Penggugat atas eksepsi tersebut Majelis hakim sebelum memeriksa pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi tersebut sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Para Penggugat tidak mempunyai kewenangan dan kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa para Tergugat dalam Eksepsinya menyatakan pada pokoknya dasar pengajuan gugatan perbuatan melanggar hukum terkait dengan

Hal 69 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya Putusan Verstek Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 350/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Utr tanggal 12 Nopember 2015, sehingga seharusnya PARA PENGGUGAT mengajukan perlawanan (Verzet) terhadap Putusan Verstek tersebut;

Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT tidak mengajukan Verzet maka PARA PENGGUGAT tidak berwenang dan tidak mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut dipertimbangkan Majelis Hakim sebagaimana terurai dibawah ini ;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah seseorang atau badan hukum mempunyai kedudukan hukum atau **standi in judicio** untuk mengajukan gugatan, menurut hemat Majelis Hakim, haruslah diperhatikan hal sebagai berikut yaitu keterkaitan hukum atau hubungan hukum antara subjek gugatan dan objek gugatan. Hal ini mengandung pengertian bahwa jika seseorang atau badan hukum yang mempunyai hak atas sesuatu dan merasa hak tersebut telah terganggu oleh orang atau pihak lain, sehingg menimbulkan kerugian terhadap dirinya, maka untuk menjamin dan melindungi hak-haknya maka seseorang atau badan hukum tersebut berwenang untuk mengajukan gugatn kepada pihak lain yang telah dinilainya mengganggu haknya.

Menimbang, bahwa kedudukan hukum (standi in judicio) untuk mengajukan gugatan, sama sekali tidak terkait dengan pengajuan upaya hukum yang ditempuh oleh seseorang. Upaya hukum lebih cenderung terkait dengan acara prosesuil perjalanan perkara hingga berkekuatan hukum tetap. Dalam hukum acara perdata telah ditegaskan bahwa ujung dari perjalanan perkara adalah eksekusi terhadap putusan yang berkekuatan hukum tetap. Jika esekusi telah dilaksanakan oleh Pengadilan maka upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan adalah mengajukan gugatan baru dan bukan perlawanan, perlawanan hanya dapat diajukan dalam waktu perjalan perkara belum sampai pada tahapan eksekusi, atau dapat pula menempuh upaya hukum luar biasa yaitu Peninjauan Kembali. Hal ini telah diatur secara tegas dalam hukum acara perdata ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, Para Penggugat adalah pihak Tergugat dalam perkara nomor 350/Pdt/G/ 2015/PN.Jkt.Utr yang telah diputus secara verstek pada tanggal tanggal 12 Nopember 2015, dan terhadap putusan verstek tersebut sudah berkekuatan hukum tetap dan sudah dilaksanakan eksekusinya, berdasarkan Berita Acara Pelaksanaan Putusan nomor 01/EKS/2016/PN.Jkt.Utr. jo No.350/Pdt/G2015/PN.Jkt.Utr; tanggal 22 Februari 2016 (bukti T-7), dengan demikian upaya hukum bagi Penggugat untuk

Hal 70 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan baru dalam perkara a quo, menurut hukum dapat dibenarkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas maka Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi tentang kedudukan hukum ini tidak beralasan menurut hukum dan oleh karena itu patut menurut hukum untuk ditolak ;

2. Eksepsi tentang gugatan Penggugat Nebis in Idem (exception res judicata);

Menimbang, bahwa pengertian Nebis in Idem, menurut hemat Majelis Hakim, dengan mengacu pada batasan pengertian dalam pasal 1917 KUHPdata, adalah merupakan pengulangan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan telah terpenuhinya beberapa persyaratan dibawah ini secara kumulatif , yaitu sebagai berikut :

- a. Adanya kesamaan subjek dengan perkara terdahulu ;
- b. Adanya kesamaan objek dalam perkara yang terdahulu;
- c. Adanya kesamaan hubungan hukum ;
- d. Adanya kesamaan dasar-dasar gugatan ;
- e. Adanya kesamaan klasifikasi perbuatan yaitu ingkar janji atau perbuata melawan hukum ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan a quo dengan memperbandingkan dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 350/Pdt/G/ 2015/PN.Jkt.Utr, yang telah diputus secara verstek tanggal 12 Nopember 2015, didapatkanlah fakta bahwa dalam perkara terdahulu yaitu perkara No. 350/Pdt/G/ 2015/PN.Jkt.Utr tanggal 12 Nopember 2015, perbuatan yang dianggap telah merugikan Penggugat dalam perkara No. 350/Pdt/G/ 2015/PN.Jkt.Utr tanggal 12 Nopember 2015, adalah perbuatan **Wanprestasi / ingkar janji**, sedangkan dalam perkara gugatan A quo yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah **perbuatan melawan hukum**, dimana antara ingkar janji / wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum adalah 2 (dua) perbuatan yang berbeda, yang tunduk pada hukum pembuktian yang berbeda pula, dengan demikian syarat untuk terpenuhi adanya azas nebis in idem, tidak terpenuhi seluruhnya dengan demikian eksepsi nebis in idem yang telah diajukan oleh Para Tergugat tidak berasalan menurut hukum, dan oleh karenanya eksepsi tersebut, sudah sepatutnya menurut hukum untuk dinyatakan ditolak ;

3. Eksepsi tentang gugatan Penggugat Prematur ;

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim, pengertian gugatan premature adalah apabila gugatan tersebut belum saatnya untuk diajukan karena masih digantungkan pada suatu keadaan tertentu yang belum mempunyai kepastian hukum, sehingga seharusnya gugatan baru dapat diajukan apabila

Hal 71 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan tertentu tersebut sudah mempunyai kepastian hukum, agar hakim perdata dapat memberikan kepastian hukum terhadap tuntutan yang termuat dalam gugatan Penggugat dengan benar dan adil ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan perkara a quo, didapatkanlah fakta, sebagaimana yang termuat dalam gugatan Penggugat poin 30 huruf b, yaitu *"TERGUGAT I berdasarkan dalilnya tersebut pada keberadaan Surat Pernyataan 22 Februari 2014 dan Kuitansi 22 Februari 2014 dimana walaupun pembayaran sudah dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, namun sertifikat tanah Obyek Sengketa belum diserahkan oleh PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I – dimana pada faktanya **PENGGUGAT I tidak pernah menandatangani dan membuat Surat Pernyataan 22 Februari 2014 dan Kuitansi 22 Februari 2014**"* dalil Penggugat ini mengandung pengertian bahwa dengan tidak pernah menanda tangani surat dan kwitansi yang dijadikan dasar peralihan hak antara Penggugat dengan Tergugat I, maka dapat dimengerti bahwa Penggugat telah berasumsi atau menduga tanda tangan dan isi dari surat pernyataan dan kuitansi tersebut telah dipalsukan ;

Menimbang, bahwa jika dicermati lebih lanjut, gugatan Penggugat dalam perkara a quo, rangkaian perbuatan melawan hukum yang didalikan oleh Penggugat hingga Penggugat merasa dirugikan karena tanah dan bangunan miliknya dikuasai oleh Tergugat secara melawan hukum, dimulai dari adanya surat pernyataan dan kwitansi yang diduga palsu tersebut.

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim, untuk menuntut suatu perbuatan melawan hukum yang didasarkan dari adanya suatu keadaan pemalsuan, maka agar putusan hakim perdata tidak hanya didasarkan pada asumsi atau dugaan maka seharusnya perbuatan pemalsuan tersebut dibuktikan dan diputus terlebih dahulu oleh hakim pidana, karena pemalsuan adalah merupakan kewenangan hakim pidana dan bukan kewenangan hakim perdata untuk memeriksa dan memutusnya. Logika hukum ini, menurut hemat majleis hakim, dapatlah diterima, untuk membuktikan adanya kerugian yang disebabkan adanya perbuatan pemalsuan haruslah didasarkan pada putusan hakim pidana yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, maka eksepsi tentang gugatan premature ini, menurut hukum dapatlah diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karenan salah satu eksepsi dari Tergugat I, II dan turut Tergugat I, yaitu mengenai gugatan premature, dapat diterima maka eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu lagi untuk dipertimbangkan ;

DALAM POKOK PERKARA :

Hal 72 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah terurai diatas,

Menimbang, bahwa segala hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi dianggap telah dipertimbangkan pula dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang gugatan Prematur diterima, maka selanjutnya segala dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi, dan olehnya menurut hukum gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima/NO, maka Penggugat di pihak yang kalah, oleh karenanya para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, ketentuan dalam KUHAPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan Provisi untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat ;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat Prematur;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima/ Niet On vankelijk
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.236.000,- (dua juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari **Senin**, tanggal **7 Mei 2018**, oleh kami, **SUTAJI, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **MULYADI, S.H.,MH.** dan **SALMAN ALFARIS, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor .527/Pdt/G./2017.PN.Jkt.Utr.tanggal 11 Oktober 2017, putusan tersebut pada hari **Rabu tanggal 9 Mei 2018** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Saman Alfaris, SH.,MH.** dan **Agus Darwanto, SH.** Panitera
Hal 73 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti, **Sukartini, SH.** dan kuasa Penggugat.I. II., dan Tergugat.I.II, serta Turut Tergugat.II. akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat.I. maupun Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

SALMAN ALFARIS, SH.,MH.

SUTAJI, S.H., M.H.

AGUS DARWANTO, S.H.,

Panitera Pengganti,

SUKARTINI, S.H.

Perincian biaya :

1.	Materai	Rp.	6.000,-
2.	ATK,.....	Rp.	75.000,-
3.	Panggilan,.....	Rp.	1.100.000,-
4.	PNBP PGL.P	Rp	5.000,-
5.	PNBP PGL.T.	Rp .	15.000,-
6.	Pemeriksaan setempat....	Rp.	1.000.000,-
7.	Redaksi	Rp.	5.000,-
8.	<u>Materai</u>	<u>Rp.</u>	<u>6.000,-</u>
Jumlah		Rp.	2.236.000,-



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

Hal 75 dari 75 hal. Putusan No. 527/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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

Halaman 75