



PUTUSAN

Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“

Pengadilan Negeri Jakarta Timur Klas IA Khusus, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan, dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara ;

Isti Komariah, bertempat tinggal di Jl. Swadaya IV No.25 Rt.007 Rw.006 Kelurahan Rawa Bunga, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wisye H. Kusumaningrat, S.H., M.H., Raden Haryo Kusumo Rendrartomo, S.H., M.Kn., Bagi Ukur Tarigan, S.H., Mezalina Pavrianty, S.H., M.H. Advokat yang berkantor di Jl. Tebet Barat IV Nomor 17 Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Oktober 2022, sebagai **Penggugat** ;

Lawan

Meryana Rosalene, bertempat tinggal di Jl. Swadaya IV No.25 Rt.007 Rw.006 Kelurahan Rawa Bunga, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Sirhan Ari Sandi, S.H., M.M., Ade Sofyan, S.H., Muhammad Try Naufal, S.H. dan Christianto Togatorop, S.H., Advokat atau Konsultan Hukum pada Kantor Sirhan Sandi Lawfirm yang berkantor di Jl. Radin Inten II Blok AG13 No 12 D Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Desember 2022, sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Klas I A Khusus Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Setelah memeriksa dan mempelajari berkas perkara ;

Setelah memperhatikan gugatan dan jawaban kedua belah pihak berperkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak berperkara ;

Setelah memeriksa bukti-bukti surat dan saksi Penggugat dan tergugat ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Halaman 1 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 17 Oktober 2022, dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Klas IA Khusus tanggal 20 Oktober 2022 dengan register Perkara Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim, telah menggugat Tergugat, dengan alasan-alasan sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat dahulu merupakan Warga Negara Indonesia kemudian pada tahun 1999 Penggugat menikah dengan Pria berkewarganegaraan Irlandia, karena selama perkawinan suami Penggugat selalu berpindah dari kota ke kota lainnya di karenakan urusan pekerjaannya akibatnya Penggugat melepaskan kewarganegaraan Indonesianya ;
2. Bahwa selama tinggal di luar Negeri Penggugat bekerja dan memiliki penghasilan serta tabungan untuk masa depannya, sehingga Penggugat sering datang ke Indonesia mengunjungi keluarga, dan kemudian pada tahun 2017 Penggugat disarankan oleh adik kandungnya untuk membeli Asset Property di Indonesia sebagai bekal masa tuanya, dan saran itu diterima oleh Penggugat dikarenakan Penggugat mempunyai keinginan untuk kembali menjadi Warga Indonesia dan bisa Kembali ke Tanah Air untuk memulai hidup baru ;
3. Bahwa Penggugat menerima saran dari adik kandungnya Bapak Agus Sumardan untuk membeli Asset Property di Indonesia pada tahun 2017, terhadap satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan Luas 54 M2 dan Jumlah 1 Kamar tidur, Fully Furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan;
4. Bahwa untuk memenuhi persyaratan pembelian Apartemen Casagrande Residence, Penggugat pada awalnya menunjuk dan pinjam nama sementara atas nama adik kandungnya yang bernama Bapak Agus Sumardan, namun seiring berjalannya waktu **MERYANA ROSALENE (Tergugat)** adik tirinya Penggugat (satu ibu, lain bapak) mengusulkan bahkan terkesan memaksa untuk menggunakan nama Tergugat dalam melakukan pembelian Apartemen Casagrande Residence dan akhirnya Penggugat menerima hal tersebut, sampai Penggugat kembali menjadi Warga Negara Indonesia (WNI) yang pada saat ini masih menunggu proses dari Departemen Imigrasi Republik Indonesia, perlu diketahui Penggugat telah mengurus untuk Kembali menjadi Warga Negara Indonesia sejak bulan Juli 2019 setelah WNA KITAS Penggugat di setujui pihak Imigrasi Jakarta dan Pelaporan di KBRI (kedutaan besar Republik Indonesia di

Halaman 2 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

London), maka Penggugat kembali ke Indonesia dan Proses kewarganegaraan Indonesia akan kembali 5 (lima) tahun kemudian ;

5. Bahwa pada tanggal 17 April 2017 dilakukan Kesepakatan Jual Beli terhadap satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM tersebut dari Pemilik sebelumnya Ir. Syahrial Loetan MCP beralamat di Jalan Wirabakti III Blok G 11 RT.003/RW.007 Cipinang Melayu, Jakarta Timur, dengan Perwakilan Penggugat adik kandungnya bernama Agus Sumardan yang beralamat di Jalan Perum Grand Taruma Cluster Senopati No.72 RT.007/RW.004 Sukamakmur, Teluk Jambe Timur Kerawang, dimana harga transaksi jual beli Properti disepakati sebesar Rp.1.980.000.000,-(satu milyar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah), namun kesepakatan ini dirubah menjadi memakai nama **MERYANA ROSALENE (Tergugat)** hal ini dilakukan karena **Tergugat** memaksa untuk memakai Namanya dalam melakukan pembelian Apartemen Casagrande Residence ;

6. Bahwa dengan dasar pinjam nama sementara yang memakai nama Tergugat, maka dilakukan Kesepakatan Jual Beli terhadap Apartemen Casagrande Residence Tower Montana antara Tergugat (Pembeli) dengan Ir. Syahrial Loetan MCP (Pemilik satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM) beralamat di Jalan Wirabakti III Blok G 11 RT.003/RW.007 Cipinang Melayu, Jakarta Timur, dimana harga transaksi jual beli Properti disepakati sebesar Rp.1.980.000.000,-(satu milyar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah), sebagaimana tertuang dalam Form I Permohonan Pengalihan Casa Grande Residence Phase I Perihal Permohonan Pengalihan Hak & Kewajiban yang ditandatangani Tergugat dan Ir. Syahrial Loetan MCP tertanggal 18 April 2018, kemudian Tergugat memperoleh Pengalihan Hak dan Kewajiban atas Apartemen Casagrande Residence Tower tersebut sebagaimana Perjanjian Pengalihan Hak dan Kewajiban atas Apartemen Casa Grande Residence Tower tertanggal 30 Mei 2017 ;

7. Bahwa pada tanggal 22 Maret 2021 Penggugat dan Tergugat membuat Surat Kesepakatan Bersama dan telah di **waarmerking** oleh Notaris, dimana dalam kesepakatan tersebut menyebutkan salah satunya adalah bahwa benar Penggugat mengirimkan uang kepada Tergugat untuk dibelikan satu unit Apartemen Casagrande Residence dan setelah Penggugat mendapatkan status WNI secara otomatis Tergugat melakukan proses balik nama kepemilikan kepada Penggugat ;

Halaman 3 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa atas persetujuan Penggugat, maka Tergugat dan Bintang Priyonggo (teman Penggugat) membuka rekening untuk keperluan atas satu unit Apartemen Casa Grande Residence tersebut dan juga Tergugat memberikan kuasa kepada Bintang Priyonggo menyerahkan tanggung jawab sepenuhnya atas satu unit Apartemen Casa Grande Residence tersebut, sebagaimana diuraikan dalam Surat Kuasa Rekening Apartemen Casa Grande Montana Lantai 16 Unit 03 antara Tergugat dengan Bintang Priyonggo (Teman Penggugat) pada tanggal 22 Maret 2021 ;

9. Bahwa pada bulan April 2021, Tergugat meminta uang kepada Penggugat sebesar Rp.17.000,000,-(tujuh belas juta rupiah) dengan alasan untuk pembayaran Pajak Penghasilan Sewa terhadap satu unit Apartemen Casa Grande Residence tersebut, namun Tergugat tidak pernah menunjukkan dan memberikan bukti pembayaran Pajak tersebut kepada Penggugat ;

10. Bahwa Penggugat sangat tertekan dan dirugikan oleh Tergugat, sebagai akibat pemakaian pinjam nama sementara atas satu unit Apartemen Casa Grande Residence tersebut, dan Tergugat sering melakukan Kekerasan secara Verbal, Pengancaman, dan Penganiayaan terhadap penggugat, puncaknya pada tanggal 14 Juli 2022 Tergugat menjambak rambut, memukul dan bahkan menyeret Penggugat sehingga mengakibatkan luka memar dan trauma mendalam bagi Penggugat, padahal Penggugat hanya menanyakan apa yang menjadi hak-nya terhadap Apartemen Casa Grande Residence tersebut dan Pelaporan mengenai uang telah diberikan kepada Tergugat, selanjutnya Tindakan Tergugat benar-benar sangat merugikan yaitu pada tanggal 18 Juli 2022 melakukan pembatalan sepihak atas penjamin Imigrasi sponsor Penggugat supaya Kartu Izin Tinggal Tetap (KITAP) Penggugat tidak dapat keluar dari Departemen Imigrasi Republik Indonesia ;

11. Bahwa Penggugat sangat ketakutan dan tidak berpikir kalau Tergugat mempermainkan Hak Kepemilikan terhadap satu unit Apartemen Casa Grande Residence tersebut, dan Penggugat pada saat menyetujui pemakaian pinjaman nama tergugat, tidak mengetahui jika ada Peraturan Pemerintah yang mengatakan bahwa WNA dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana disebut Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia Pasal 2 ayat 2 disebutkan "Warga Negara Asing diperbolehkan untuk membeli Properti di Indonesia

Halaman 4 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan syarat harus memiliki izin tinggal dan menetap di Indonesia yang diterbitkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia”, ternyata Tegugugat mengetahui hak ini tetapi tidak disampaikan kepada pihak penggugat, statemen ini dikonfirmasi oleh teman tergugat bernama fajar lewat pembicaraan telepon ;

12. Bahwa setelah Kartu Izin Tinggal Tetap (KITAP) penggugat dinyatakan dapat keluar oleh departemen imigrasi republik indonesia, tergugat tetap bersikeras tidak memberikan penjamin imigrasi sponsor untuk penggugat, kecuali penggugat bersedia memberikan uang sebesar rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), maka tergugat akan mencabut pembatalan sponsor imigrasinya untuk menjadi penjamin imigrasi sponsor penggugat, setelah penggugat merasa apa yang sudah penggugat perjuangkan untuk kembali ke tanah air indonesia dan melewati masa tuanya, akhirnya dengan ancaman-ancaman dari tergugat kepada penggugat di lapangan parkir Kantor Imigrasi, dimana Ibu kandung (Ibu ROSMAYA) dan kakak kandung tergugat juga ada ditempat tersebut dengan ancaman bahwa kalau penggugat tidak menyerahkan uang pada saat itu juga tergugat menyatakan penggugat akan di deportasi. setelah penjelasan dan permohonan dari penggugat kepada tergugat bahwa penggugat tidak punya uang sama sekali dan hanya pegang uang bintang priyonggo (teman penggugat) dan pinjaman dari bapak TONY MONGEY (tunangan penggugat) akhirnya penggugat terpaksa mentransfer sejumlah uang sebesar Rp.16.000.000,- (enam belas juta rupiah) ke rekening ASEP SUMARDAN. Adapun sejumlah uang sebesar Rp.16.000.000,- (enam belas juta rupiah) di transferkan ke rekening ASEP SUMARDAN karena permintaan tergugat dan Rekening tersebut digunakan oleh tergugat untuk kepentingan tergugat dan juga tergugat tidak mau dilacak untuk pemakaian namanya di rekening bank terbesar, dimana tergugat telah di *black listed* oleh bank-bank tersebut. Contoh BCA dan BNI. Dengan apa adanya uang yang di rekening BINTANG PRIYONGGO itu di kuras habis karena tergugat memaksa untuk di transfer semuanya. akhirnya, tergugat menyatakan dan mengancam bahwa dia tidak akan mengembalikan uang yang dia pinjam ke penggugat sebesar Rp.56.750.000,- (lima puluh enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), tergugat juga mengancam untuk meminta sisanya dalam waktu secepatnya. penggugat merasa ketakutan dengan ancaman deportasi kalau tergugat mencabut lagi sponsor imigrasinya untuk ke dua

Halaman 5 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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

kalinya dan penggugat merasa tidak mempunyai jalan keluar lagi, penggugat hanya bisa pasrah ;

13. Bahwa pada akhir Juli 2022, penggugat dan tunangannya bapak TONY MONGEY yang sedang berkunjung dari Bali ke Jakarta karena beliau menerima laporan bahwa penggugat telah diperas dan diancam tentang masalah deportasi. dimana penggugat dan Tunangannya berada di lingkungan Kota Kasablanka Shopping Mall, Kuningan Jakarta Selatan, untuk makan siang secara tidak sengaja bertemu dengan MERYANA ROSALENE (tergugat) dengan Ibu mereka (ROSMAYA) yang juga IBU penggugat juga, penggugat sebelum nya telah menerima *text message* bahwa tergugat telah meminta sisa uang untuk di transfer. Tujuan Bapak Tony dan penggugat adalah memohon tergugat untuk bisa mengasihani keadaan dan kondisi penggugat mengenai keuangan dan kesehatan. tapi tergugat mengabaikan dan menganggap bahwa sekarang penggugat telah menemukan pasangan hidup dimana kalau orang asing selalu di lihat bahwa bapak tony mongey mempunyai uang banyak. penggugat di caci maki dan di ancam di depan orang banyak di tempat umum. yang anehnya, penggugat memohon kepada ibu kandung tergugat (ibu Rosmaya) yang juga ibu penggugat, bilang bahwa penggugat tidak mempunyai uang sebesar itu, dan itupun yang di transfer waktu itu uang pinjaman. dimana respon ibu kandung tergugat (IBU ROSMAYA) bahwa uang itu dibutuhkan untuk di bagi-bagi oleh sanak saudaranya yang tidak punya penghasilan dan untuk kepentingan Meryana Rosalene (tergugat). dengan merasa kaget, kesel, kecewa dan ketakutan dengan ancaman akhirnya penggugat meminta pertolongan pinjaman dari bapak TONY MONGEY untuk yang kesekian kalinya, akhirnya bapak TONY MONGEY menyanggupi dan merasa iba dengan situasi dimana penggugat mengalami mimpi buruk, hilang nafsu makan dan sempat di bawa ke Rumah Sakit dua kali semenjak kejadian ini dikarenakan penyakit darah tinggi dan serangan ashmanya kambuh. Walaupun Bapak Tony Mongey itu juga memakai uang pensiunan masa tuanya untuk menolong penggugat ;

14. Bahwa pada tanggal 29 Juli 2022, penggugat kembali di terror oleh tergugat untuk segera transfer uang walaupun sebelumnya penggugat memohon untuk pengampunan untuk belas kasihan dari tergugat. tergugat menggunakan kata-kata kalau penggugat telah menyinggung tergugat, bahwa selama ini tergugat memeras penggugat dan telah mencaci maki penggugat memakai

Halaman 6 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



kata-kata binatang. Buktinya tergugat memang telah memeras tergugat dan tergugat pula yang mengeluarkan kata-kata dan hinaan lainnya kepada penggugat yang terekam di voice mail What apps ;

15. Bahwa dengan pemberian waktu sampai jam 4 sore hari itu juga, penggugat berusaha untuk tetap tenang dan tidak mau ada keluar kata-kata yang membuat tergugat tersinggung didalam ketakutan penggugat memohon untuk tergugat menunggu untuk persediaan dananya. di siang hari dimana tergugat telah meminta bantuan temannya yang bernama Saudara FAJAR (Teman tergugat) yang alamatnya adalah di rumah kos-kosan untuk mencoba mencari tahu sampai di mana uang yang akan di transfer. Dengan berpura-pura untuk menyapa penggugat dengan menelepon penggugat menanyakan beliau ada dimana dan sedang apa. penggugat kemudian dengan sengaja mengundang Saudara FAJAR (Teman tergugat) untuk makan es krim dimana memang waktu itu penggugat dan Bapak Tony Mongey sedang ada di kafe untuk mendiskusikan bagaimana caranya menyediakan dana yang diminta tergugat, kemudian Saudara FAJAR (Teman tergugat) mengunjungi penggugat di lokasi kafe di mana jaraknya lumayan jauh sekitar 1,5 jam lebih. Akhirnya terbukti kalau Saudara FAJAR (Teman tergugat) itu tidak ada niatnya untuk makan es krim karena setelah tiba di lokasi Saudara FAJAR (Teman tergugat) tidak mau es krim. Saudara FAJAR (Teman tergugat) menanyakan tentang kesedian uang yang harus di transfer ke tergugat hari itu juga. penggugat sengaja mengulur waktu dengan menawarkan makan siang ke pada Saudara FAJAR (Teman tergugat). akhirnya bapak tony mengirimkan email perjanjian ke tergugat dengan perjanjian tanda tangan untuk pengembalian asset CASA GRANDE ke pemilikan penggugat dan untuk kelanjutan sponsorship imigrasi serta perincian uang yang sudah di transfer dan kesedian tergugat untuk memberikan ketenangan kepada penggugat ke depannya. dimana perjanjian ini tidak pernah di respon balik lewat email yang ketiga kalinya tapi hanya lewat *text messages* dimana tergugat meminta lebih banyak uang dengan mengutarakan bahwa penggugat telah memakai uang bensin dan uang toll tergugat dimana waktu itu penggugat memakai mobil juga untuk keperluan tergugat dan mengantar tergugat ke kantor BAPENDA dan Kantor pemerintah lainnya untuk pembuatan surat tanah. Akhirnya dikarenakan uang tidak di transfer dan Saudara Fajar (Teman tergugat) akhirnya pulang dengan kecewa walaupun

Halaman 7 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



tergugat menelepon penggugat untuk tidak transfer uangnya ke rekening saudara fajar (teman tergugat) karena tergugat tidak percaya orang suruhannya sendiri ;

16. Bahwa setelah Kartu Izin Tinggal Tetap (**KITAP**) Penggugat terbukti keluar dengan pertolongan Bapak Agus Sumardan (Adik Kandung Penggugat), akhirnya dengan lega penggugat meminta kepada tergugat untuk mentransfer dan / atau memberikan penjamin sponsor imigrasinya yang sudah penggugat berikan kepada tergugat untuk diberikan kepada Bapak Agus Sumardan (adik kandung penggugat). tetapi tergugat sampai detik ini tidak mau mentransfer dan / atau memberikan penjamin sponsor imigrasi penggugat kepada bapak Agus Sumardan (adik kandung penggugat), dikarenakan tergugat masih mau mengontrol kehidupan penggugat dan masih meneror ke depannya dan merampas hak-hak penggugat ;

17. Bahwa pada tanggal 26 Agustus tergugat mengatakan kepada agent apartemen CASA GRANDE RESIDENCE mau dijual, sehingga penggugat sebagai pemilik tidak dapat menyewakan Apartemen Casagrande Residence Tower Montana Lantai 16 unit 03 kepada Pihak ke-3 (tiga) dan akibatnya penggugat mengalami kerugian sebesar rp.90.000.000,-(sembilan puluh juta rupiah) per tahun ; tergugat juga melakukan kebohongan terhadap pajak motor penggugat sebesar Rp. 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah) dimana yang diminta untuk dibayarkan tergugat tidak dibayarkan sebagaimana mestinya sehingga penggugat dan juga tergugat tidak pernah memberikan bukti terhadap pembayaran pajak apartemen casa grande residence tersebut yang dimintakan oleh tergugat kepada penggugat, sehingga penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah)

18. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata menegaskan bahwa "Tiap Perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut" ;

19. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh tergugat tersebut adalah dinyatakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi penggugat, karena penggugat tidak dapat menyewakan Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana Lantai 16 unit 03 kepada Pihak ke-3 (tiga) dan akibatnya penggugat mengalami kerugian



sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) per tahun dan tergugat membatalkan secara sepihak penjamin imigrasi sponsor penggugat ;

20. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum tergugat sangat berdampak terhadap psikis kesehatan dan menimbulkan trauma kepada penggugat, dan jika diperhitungkan dengan kerugian material dan kerugian immaterial tidak sepadan dengan tekanan dan teror yang diberikan tergugat selama ini, maka penggugat berhak mendapatkan ganti rugi dengan perincian sebagai berikut :

- **Kerugian Material yang dialami Penggugat terdiri dari :**
 - a. Penjamin Imigrasi sponsor yang telah dibayarkan sebesar Rp.72.750.000,- (tujuh puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ;
 - b. Pembayaran Pajak Penghasilan Sewa atas satu unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan Luas 54 M2 sebesar Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) ;
 - c. Pembayaran Pajak Motor yang sejumlah Rp.1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah) ;
 - d. Sewa Apartemen Tidak dapat dinikmati, karena Agent Apartemen dapat berita yang tidak benar dan / atau menyesatkan dimana Apartemen tersebut adanya dari tergugat untuk dijual, dan apabila disewakan se-tahun sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) ;

Total Kerugian Materil penggugat adalah Rp. 181.450.000,- (Seratus delapan puluh satu juta empat ratus lima puluh ribu rupiah).

- **Kerugian Immaterial sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);**

21. Bahwa penggugat sangat mengalami penderitaan akibat perbuatan tergugat, dan sudah sepantasnya Majelis Hakim Perkara Aquo untuk mempertimbangkan Kerugian Immaterial penggugat sebagaimana disebutkan ketentuan Pasal 1372 KUHPerdara "Tuntutan perdata tentang hal penghinaan diajukan untuk memperoleh penggantian kerugian serta pemulihan kehormatan dan nama baik. Dalam menilai satu sama lain, hakim harus memperhatikan kasar atau tidaknya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan keadaan" ;



22. Bahwa sebelum Gugatan ini diajukan penggugat telah melakukan upaya penyelesaian secara Musyawarah maupun upaya-upaya patut menurut hukum yaitu

22.1 Surat Undangan Nomor : 01/WH&A/UND/IX/2022 Perihal Undangan Kepada Saudari MERYANA ROSALENE (TERGUGAT) terkait permasalahan Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan Luas 54 M2 dan Jumlah 1 Kamar tidur, Fully Furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan, tertanggal 15 September 2022 ;

22.2 Surat Peringatan (Somasi) Nomor : 03/WH&A/SOMASI/IX/2022 Ditujukan kepada Saudari MERYANA ROSALENE (TERGUGAT) tertanggal 23 September 2022.

Namun dari upaya-upaya di luar Pengadilan yang telah diupayakan oleh penggugat, kenyataannya tergugat tidak menunjukkan itikad baik ;

23. Bahwa dengan adanya alasan Hak Kepemilikan dari satu unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan Luas 54 M2 dan Jumlah 1 Kamar tidur, Fully Furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan tersebut adalah **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)** antara Pemilik Lama yaitu Ir. Syahrial Loetan, M.CP dengan Pihak Developer Apartemen Casa Grande Residence (PT. Elite Prima Utama), kemudian dibeli oleh penggugat dengan meminjam nama MERYANA ROSALENE (tergugat) melalui **pengalihan hak dan kewajiban atas unit APARTEMEN CASA GRANDE RESIDENCE** antara Ir. Syahrial Loetan, M.CP (Pemilik lama Apartemen tersebut) dengan MERYANA ROSALENE (tergugat) tertanggal 30 Mei 2017, bahwa apabila dikemudian sudah bisa dilaksanakan Akta Jual Beli dan juga dikeluarkan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terhadap Apartemen tersebut, penggugat mohon agar nama penggugat yang berhak atas satu unit Apartemen Casa Grande Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan Luas 54 M2 dan Jumlah 1 Kamar tidur, Fully Furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan tersebut.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Penggugat uraikan di atas, Kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara / Onderwerp van geschil :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak namanya dimasukkan sebagai Pihak Pembeli dalam Akta Jual Beli dan sebagai Pemilik di dalam Satuan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terhadap satu unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan Luas 54 M2 dan Jumlah 1 Kamar tidur, Fully Furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan ;
4. Memerintahkan Tergugat untuk mengganti penjamin imigrasi sponsor Penggugat yang sebelumnya di atas namakan kepada Tergugat untuk diganti kepada Agus Sumardian (Ade kandung Penggugat);
5. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian kepada Penggugat dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus ditransfer langsung ke Rekening Penggugat sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan Perincian sebagai berikut :
 1. Kerugian Material yang dialami Penggugat terdiri dari :
 - a. Penjamin Imigrasi sponsor yang telah dibayarkan sebesar Rp.72.750.000,- (tujuh puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ;
 - b. Pembayaran Pajak Penghasilan Sewa atas satu unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan Luas 54 M2 sebesar Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah);
 - c. Pembayaran Pajak Motor yang sejumlah Rp.1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah) ;
 - d. Sewa Apartemen Tidak dapat dinikmati, karena Agent Apartemen dapat berita yang tidak benar dan menyesatkan dimana Apartemen tersebut adanya dari Tergugat untuk dijual, dan apabila disewakan setahun sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah).Total Kerugian Materil Penggugat adalah Rp. 181.450.000,- (Seratus delapan puluh satu juta empat ratus lima puluh ribu rupiah).
 2. Kerugian Immaterial sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatan pelaksanaan Putusan ini dan ditransfer langsung ke rekening Penggugat;

Halaman 11 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan kedua belah pihak berperkara hadir dipersidangan ;

Penggugat dan tergugat masing-masing hadir dipersidangan dengan diwakili oleh kuasanya masing-masing dan sesuai dengan Perma Nomor 01 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah menunjuk Hakim I Wayan Sukanila, S.H., M.H. sebagai mediator untuk mendamaikan kedua belah pihak berperkara untuk mengakhiri perkaranya dengan perdamaian melalui mediasi namun berdasarkan laporan mediasi tanggal 28 Desember 2022, menyatakan bahwa mediasi gagal maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, yang mana oleh Penggugat menyatakan terdapat beberapa perbaikan sebagaimana terlampir dalam perbaikan gugatan Penggugat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan eksepsi dan jawaban secara tertulis, yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut ;

Dalam Eksepsi

Eksepsi Kewenangan Absolut

1. Bahwa dalam surat gugatan, pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa objek yang disengketakan dalam perkara *a quo* adalah: Satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 m² dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan;
2. Bahwa terhadap objek sengketa tersebut diatas, Tergugat mengakui bahwa Tergugat memiliki hubungan hukum terhadap objek sengketa tersebut yang terdapat dalam Akta Pengalihan Hak dan Kewajiban atas Unit Apartemen Casa Grande Residence Montana "Perjanjian Pengalihan" antara Tuan IR. Syahrial Loetan, MCP dan Tergugat Meryana Rosalene yang dibuat dan ditandatangani di Jakarta pada hari Selasa, tanggal 30-05-2017 (tiga puluh bulan mei tahun dua ribu tujuh belas) yang telah di

Halaman 12 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



waarmerking oleh Notaris Buntario Tigris, S.H.,S.E.,M.H. pada hari Senin, tanggal 10 Juli 2017 dibawah nomor: 7.295/VII/2017/W ;

3. Bahwa sebagaimana tercantum pada Pasal 8 Perjanjian Pengalihan tersebut disebutkan :

----- **PASAL 8** -----

1. Semua perselisihan dan perdebatan pendapat yang mungkin timbul dalam pelaksanaan perjanjian ini akan diselesaikan oleh PARA PIHAK secara musyawarah untuk mencapai mufakat;
2. Bilamana terjadi perselisihan, ketidaksepahaman, ataupun gugatan yang tidak dapat diselesaikan secara memuaskan, PARA PIHAK berhak untuk mengajukan permasalahan tersebut untuk memperoleh keputusan berdasarkan ketentuan Perundang-Undangan Badan Arbitrase Nasional Indonesia ("**BANI**") ("**PERATURAN**") dengan mentaati ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 (Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan) tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa ("**Undang-Undang Arbitrase**");
4. Bahwa selebih dan selain daripada isi perjanjian pengalihan tersebut, Tergugat tidak memiliki hubungan hukum apapun, maka Tergugat tidak mengakui dan tidak akan tunduk padanya, maka berdasarkan ketentuan perjanjian pengalihan Pasal 8 tersebut yang mengikat tergugat dan memiliki hubungan hukum dengan Tergugat terkait objek sengketa yang disengketakan, maka Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berhak dan berwenang untuk mengadili perkara *a quo* tetapi yang berwenang dan berhak adalah Badan Arbitrase Nasional Indonesia;
5. Bahwa hal tersebut diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang berbunyi "Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase";
6. Bahwa kemudian dalam Pasal 134 HIR yang menyatakan "Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku tidak berwenang, dan hakim itu pun, karena jabatannya, wajib pula mengaku tidak berwenang";

Eksepsi Kewenangan Relatif



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dikarenakan yang menjadi objek sengketa adalah Satu Unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana yang merupakan benda tetap atau tidak bergerak, yang tersebut dalam posita gugatan poin 4 "*Bahwa untuk memenuhi persyaratan pembelian Apartemen Casagrande Residence, Penggugat pada awalnya menunjuk dan PINJAM NAMA SEMENTARA atas nama adik kandungnya yang bernama bapak agus sumardan, namun seiring berjalannya waktu Meryana Rosalene (Tergugat) adik tirinya Penggugat (satu ibu, lain bapak) mengusulkan bahkan terkesan memaksa untuk menggunakan nama Tergugat dalam melakukan pembelian Apartemen Casagrande Residence dan akhirnya Penggugat menerima hal tersebut, sampai Penggugat kembali menjadi Warga Negara Indonesia (WNI) yang pada saat ini masih menunggu proses dari Departemen Imigrasi Republik Indonesia, perlu diketahui Penggugat telah mengurus untuk kembali menjadi Warga Negara Indonesia sejak bulan juli 2019 setelah WNA KITAS Penggugat disetujui pihak imigrasi Jakarta dan pelaporan di KBRI (Kedutaan Besar Republik Indonesia di London), maka Penggugat kembali ke Indonesia dan proses kewarganegaraan Indonesia akan kembali 5 (lima) tahun kemudian.*";

Selain itu dalam petitum gugatan poin ke 3 "*Menyatakan PENGGUGAT sebagai pihak yang berhak namanya dimasukkan sebagai pihak pembeli dalam Akta Jual Beli dan sebagai pemilik di dalam Satuan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terhadap satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 M² dan 1 Jumlah kamar tidur Fully Furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan.*"

2. Bahwa berdasarkan asas *Forum Rei Sitae* "Jika objek sengketa terdiri dari benda tidak bergerak, sengketa jatuh menjadi kewenangan relatif Pengadilan Negeri di tempat barang itu terletak.";

3. Bahwa berdasarkan asas tersebut maka Penggugat salah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tetapi seharusnya di Pengadilan tempat objek sengketa benda tidak bergerak itu berada yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, maka Pengadilan Negeri Jakarta Timur haruslah menyatakan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

4. Bahwa ketentuan tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 118 ayat (3) HIR Kalimat terakhir, yaitu: "Kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan Kepada Ketua Pengadilan negeri yang dalam daerah hukum terletak barang itu";

Halaman 14 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Eksepsi penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan (*Persona Standi in Judicio*)

1. Bahwa selebih dan selain daripada Perjanjian Pengalihan antara Tuan Ir. Syahrial Loetan, MCP selaku pemilik Apartemen Casa Grande Residence dengan Tergugat, Tergugat tidak akan tunduk dan mengakuinya;
2. Bahwa hubungan hukum Tergugat dengan Objek sengketa didasarkan atas Perjanjian Pengalihan tersebut, berdasarkan hal ini maka yang memiliki legal standing untuk menggugat Tergugat adalah Tuan Ir. Syahrial Loetan, MCP;
3. Bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa, karena tidak memiliki hubungan hukum apapun dan bukan pihak yang disebutkan dalam perjanjian tersebut;
4. Bahwa kemudian berdasarkan bukti kwitansi yang dibuat pada tanggal 18 Mei 2017 di Jakarta sebagai bukti pembayaran disebutkan "Sudah diterima dari Ibu Meryana Rosalene banyaknya uang Satu Milyar Sembilan Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah untuk pembayaran Pembelian Unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana 16.03 yang ditandatangani oleh Ir. Syahrial Loetan, MCP dan Arnidas Armia Loetan;
5. Bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat inilah yang dikatakan sebagai "*error in persona*";
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka haruslah majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Penggugat bukan pihak yang berhak mengajukan gugatan;

Eksepsi gugatan penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*)

1. Bahwa Penggugat tidak menarik pihak yang seharusnya ditarik menjadi Tergugat, padahal memiliki hubungan terhadap perkara *a quo*;
2. Bahwa Penggugat tidak menarik Ir. Syahrial Loetan MCP sebagai Tergugat padahal yang bersangkutan sebagai pemilik Apartemen dan bertindak sebagai Penjual dalam hal Jual Beli Satu Unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 m²



dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan (objek sengketa);

3. Bahwa dalam SEMA Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan halaman 4 poin B "Jika diajukan Eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena Penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual-beli yang belum bersertipikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan dibawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima";

4. Bahwa dalam perkara *a quo* Ir. Syahrial Loetan MCP mestilah bertindak sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat. Sebagai pihak penjual, yang bersangkutan harus membuktikan kebenaran materiil apakah yang bersangkutan mengakui bahwa yang sebenarnya membeli Apartemen tersebut adalah Penggugat atau menyangkal hal tersebut dan membuktikan bahwa yang bertransaksi dengannya adalah Tergugat bukan Penggugat;

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* harusnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi surat gugatan tidak sah (kabur) karena kuasa hukum penggugat bertindak melebihi mandat yang diberikan pemberi kuasa (Penggugat)

1. Bahwa dalam surat kuasa tertanggal 12 Oktober 2022 yang dibuat oleh Penggugat kepada kuasa hukum Penggugat disebutkan "...terkait permasalahan Satu Unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type NM dengan luas 54 M² dan jumlah 1 kamar tidur, Fully Furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan.";

2. Bahwa dalam Surat Gugatan yang dibuat dan ditandatangani oleh kuasa hukum Penggugat memperlakukan tidak hanya satu objek sengketa yaitu satu unit apartemen tersebut, tetapi juga memperlakukan persoalan imigrasi sponsor, pembayaran pajak penghasilan sewa apartemen dan pembayaran pajak motor;

3. Bahwa penyebutan tentang objek sengketa dalam surat kuasa menjadi penting, karena menyangkut hal-hal yang dirasa merugikan Penggugat, apabila Penggugat (pemberi kuasa) tidak meminta untuk diselesaikan, maka sudah sewajarnya kuasa hukum memasukkan dalam surat gugatan;

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, mohon kepada majelis hakim untuk menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima, karena kuasa hukum

Halaman 16 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Penggugat mempermasalahkan objek sengketa yang tidak diminta oleh pemberi kuasa dalam surat kuasa;

Eksepsi gugatan penggugat *obscuur libel* karena objek sengketa tidak jelas

1. Bahwa Penggugat mencampuradukan objek sengketa yang seharusnya diajukan terpisah karena tidak saling berhubungan, yang kurang lebihnya membuat gugatan menjadi kabur;
2. Bahwa pada Posita poin ke 17 disebutkan "Tergugat juga melakukan kebohongan terhadap Pajak Motor Penggugat sebesar Rp.1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah);"
3. Bahwa Pada petitum ke 5 poin c. Pembayaran Pajak Motor yang sejumlah Rp.1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah);
4. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan jenis motor apa yang dimaksudkan olehnya;
5. Bahwa Menurut KBBI pengertian motor adalah "Mesin yang menjadi tenaga penggerak"
6. Bahwa Penggugat juga tidak merinci secara jelas pajak apa yang dimaksudkan Penggugat, apakah Pajak Kendaraan Bermotor atau Pajak Motor dalam pengertian Mesin yang menjadi tenaga penggerak yang lain?;
7. Bahwa kami memohon kepada majelis hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena Penggugat tidak merinci secara jelas dan mencampuradukan objek sengketa;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa semua yang Tergugat kemukakan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa sebelumnya kami mohon kepada Majelis Hakim untuk melindungi dan lebih memperhatikan kepentingan hukum Tergugat sebagai seorang Warga Negara Indonesia yang sedang digugat oleh Penggugat yang merupakan Warga Negara Asing seperti yang diamanatkan oleh Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia "Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia";



4. Bahwa Tergugat akan menguraikan terlebih dahulu, apa yang menjadi pokok permasalahan atau sengketa yang dipermasalahkan oleh Penggugat kepada Tergugat, kemudian akan menjawabnya satu-persatu;

Perihal satu unit apartemen CASAGRANDE RESIDENCE TOWER MONTANA, lantai 16 unit 03 type nm dengan luas 54 m² dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88;

5. Bahwa dalam surat gugatan disebutkan objek sengketa pertama yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah terkait Satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 m² dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan;

6. Bahwa dalam surat gugatan, Penggugat mendalilkan dalam bagian posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat membeli Satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 m² dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan dengan cara pinjam nama sementara yang pada awalnya akan menggunakan nama adik kandungnya Agus Sumardan, namun tergugat mengusulkan bahkan terkesan memaksa untuk menggunakan nama tergugat dalam pembelian apartemen tersebut. (vide poin 4);

7. Bahwa selanjutnya Penggugat juga mendalilkan pada tanggal 17 April 2017 telah terjadi kesepakatan jual beli terhadap satu unit apartemen tersebut dari pemilik sebelumnya Ir. Syahrial Loetan MCP kepada Tergugat tetapi terdapat unsur pemaksaan dalam penggunaan nama Tergugat tersebut, dalam transaksi tersebut Penggugat diwakilkan oleh adik kandungnya bernama Agus Sumardan, kemudian Tergugat memperoleh Pengalihan Hak dan Kewajiban Atas Unit Apartemen tersebut pada tanggal 30 Mei 2017. (vide poin 5 dan poin 6);

8. Bahwa kemudian dalam bagian Petitum ke 3, Penggugat meminta untuk dimasukkan sebagai pihak pembeli dalam Akta Jual Beli dan sebagai pemilik di dalam Satuan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terhadap satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 M² dan 1 Jumlah kamar tidur Fully Furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan;

9. Bahwa terhadap dalil tersebut, Tergugat menolak dengan tegas. Perlu diketahui untuk memutus poin gugatan tentang siapa yang berhak terhadap Satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit



03 Type NM dengan luas 54 m² dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan tersebut maka perlu kembali pada asal perjanjian yang dibuat oleh pemilik apartemen semula yang bertindak sebagai penjual. Sebenarnya kepada siapa pihak pertama atau penjual tersebut mengalihkan hak dan kewajibannya?;

10. Bahwa dalam Akta Pengalihan Hak dan Kewajiban atas Unit Apartemen Casa Grande Residence Montana selanjutnya disebut "Perjanjian Pengalihan" yang dibuat dan ditandatangani di Jakarta pada hari Selasa, tanggal 30-05-2017 (tiga puluh bulan mei tahun dua ribu tujuh belas) yang telah di waarmeding oleh Notaris Buntario Tigris, S.H.,S.E.,M.H. pada hari Senin, tanggal 10 Juli 2017 dibawah nomor: 7.295/VII/2017/W disebutkan para pihak yang membuat perjanjian pengalihan tersebut adalah Tuan IR. Syahrial Loetan, MCP selaku pemilik sebagai pihak pertama dengan Meryana Rosalene (Tergugat) selaku pihak yang menerima hak serta kewajiban sebagai pihak kedua;

11. Bahwa dalam Pasal 1 ayat 1 Perjanjian Pengalihan tersebut disebutkan bahwa "Pihak pertama dengan ini mengalihkan UNIT APARTEMEN tersebut kepada pihak kedua dengan harga yang telah disepakati antara para pihak";

12. Bahwa kemudian dalam Pasal 1 ayat 2 disebutkan "atas penerimaan uang tersebut oleh pihak pertama dari pihak kedua, maka perjanjian pengalihan ini berlaku sebagai kwitansinya yang sah.";

13. Bahwa dikarenakan akta peralihan hak dan kewajiban tersebut telah di Waarmeding oleh pejabat yang berwenang yaitu pejabat Notaris Buntario Tigris, S.H.,S.E.,M.H. Notaris di Jakarta Pusat maka menurut Undang-Undang Akta Perjanjian Peralihan hak dan Kewajiban tersebut telah lengkap dan sempurna serta mengikat tentang apa yang ada didalamnya;

14. Bahwa kekuatan pembuktian surat di bawah tangan yang didaftarkan oleh Notaris (waarmeding) menurut Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa akta itu digunakan atau yang dapat dianggap diakui menurut undang-undang bagi yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari orang tersebut, merupakan bukti sempurna seperti akta otentik. Berdasarkan hal tersebut, isi keterangan di dalam akta di bawah tangan itu berlaku sebagai benar terhadap siapa yang membuatnya dan demi keuntungan orang untuk siapa pernyataan itu dibuat.



Maka: Nilai kekuatan pembuktiannya sama dengan akta otentik dengan demikian nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya sempurna dan mengikat (*volledig en bindendebewijskracht*).

15. Bahwa Penggugat pada poin ke 6 bagian posita gugatan juga mengakui adanya Perjanjian Peralihan Hak dan Kewajiban tersebut dan tidak pula menyangkal atau menuntut bahwa perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum, maka perjanjian peralihan hak dan kewajiban tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan sebagai bukti terkuat untuk menyelesaikan sengketa terhadap unit apartemen yang digugat oleh Penggugat;

16. Bahwa kemudian berdasarkan bukti kwitansi yang dibuat pada tanggal 18 Mei 2017 di Jakarta sebagai bukti pembayaran disebutkan "Sudah diterima dari Ibu Meryana Rosalene banyaknya uang Satu Milyar Sembilan Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah untuk pembayaran Pembelian Unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana 16.03 yang ditandatangani oleh Ir. Syahrial Loetan, MCP dan Arnidas Armia Loetan

17. Bahwa Jika didasarkan pada Pasal 1 ayat 1 dan Pasal 1 ayat 2 perjanjian pengalihan hak dan kewajiban tersebut sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan hukum mengikat dan sebagai alat pembuktian yang sempurna serta diakui kebenarannya oleh Penggugat, ditambah Bukti Kwitansi maka ditemukan setidaknya 3 fakta hukum :

- a) Yang membuat perjanjian dan memiliki hubungan hukum dengan pihak pertama atau penjual adalah Tergugat;
- b) Pihak pertama atau penjual mengalihkan Unit Apartemen tersebut kepada Tergugat;
- c) Pihak pertama atau penjual menerima uang pembayaran Unit Apartemen tersebut dari Tergugat;

18. Bahwa sudah jelas dan terang untuk menjawab tuntutan pertama dari Penggugat tentang kepemilikan Satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 m² dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan;

19. Bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum terhadap Satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 m² dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan karena bukan pihak



yang melakukan transaksi dan bukan pihak yang namanya tercatat dalam perjanjian pengalihan hak dan kewajiban.;

20. Bahwa Penggugat bukanlah pihak yang melakukan pembayaran terhadap Apartemen tersebut, karena disebutkan dalam Perjanjian "atas penerimaan uang tersebut oleh pihak pertama dari pihak kedua, maka perjanjian pengalihan ini berlaku sebagai kwitansinya yang sah."; dalam perjanjian tersebut yang bertindak sebagai pihak kedua adalah Tergugat;

21. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka yang berhak terhadap Satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 m2 dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan adalah Tergugat;

perihal yang berhak untuk menandatangani akta jual beli terhadap satu unit apartemen CASAGRANDE RESIDENCE TOWER MONTANA, lantai 16 unit 03 type nm dengan luas 54 m² dan 1 jumlah kamar tidur fully furnish terletak di jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan;

22. Bahwa kemudian dalam Petitum ke 3 Penggugat yang meminta agar dimasukkan sebagai pihak pembeli dalam Akta Jual Beli dan sebagai pemilik di dalam Satuan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terhadap satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 M² dan 1 Jumlah kamar tidur Fully Furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan;

23. Bahwa Ini juga merupakan tuntutan tanpa dasar dan alas hak yang jelas sehingga Tergugat menolak dengan tegas, untuk hal yang demikian seharusnya dikembalikan pada Perjanjian Peralihan Hak dan Kewajiban sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli;

24. Bahwa bunyi Pasal 5 Perjanjian Peralihan Hak dan Kewajiban antara Tuan I.R Syahrial Loetan, MCP dengan Tergugat:

----- Pasal 5

Pihak pertama menerangkan dengan ini memberi kuasa tetap yang tidak dapat dicabut kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akta ini, yang mana dengan tidak adanya kuasa itu akta ini tidak akan diterima dan dilangsungkan antara para pihak dan karenanya tidak akan batal atau berakhir karena alasan-alasan apapun kepada pihak kedua untuk menandatangani akta jual beli (AJB) atas unit apartemen tersebut antara developer dan pihak kedua serta mengurus balik nama dari apa yang dijual dan dipindahkan itu ke atas nama pihak kedua, untuk itu menghadap



dimana perlu, memberikan keterangan dan laporan, membuat serta menandatangani semua surat atau akta yang diperlukan, membayar semua biaya dan untuk itu meminta tanda pembayarannya, memilih tempat kediaman hukum dan selanjutnya melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu dan berguna untuk melaksanakan dan menyelesaikan hal-hal tersebut, tidak ada yang dikecualikan.

25. Bahwa berdasarkan klausul perjanjian tersebut Tergugatlah sebagai pihak kedua dalam perjanjian tersebut yang berhak untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) atas unit Apartemen tersebut antara Developer dan Tergugat serta mengurus balik nama dari apa yang dijual dan dipindahkan itu ke atas nama Tergugat;

26. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat dari poin 4 hingga 25, Maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia untuk menolak tuntutan Penggugat dalam petitum ke 3 Surat Gugatan;

Perihal Penjamin Imigrasi;

27. Bahwa kemudian selanjutnya poin ke 4 dalam petitum Penggugat, Penggugat meminta agar mengganti penjamin imigrasi sponsor Penggugat yang sebelumnya atas nama Tergugat untuk diganti kepada Agus Sumardian (Ade kandung Penggugat);

28. Bahwa selain itu karena masih dalam konteks tuntutan yang sama pada poin Petitum 5 ke 1 a Penggugat menuntut agar Tergugat membayar Penjamin imigrasi sponsor yang telah dibayarkan sebesar Rp.72.750.000,- (Tujuh puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

29. Bahwa hal tersebut disandarkan pada Posita ke 16 Penggugat mendalilkan bahwa setelah Kartu Izin Tinggal Tetap (KITAP) Penggugat terbukti keluar dengan pertolongan Bapak Agus Sumardan (Adik Kandung Penggugat) akhirnya dengan lega Penggugat meminta kepada Tergugat untuk mentransfer dan/atau memberikan penjamin sponsor Imigrasinya yang sudah Penggugat berikan kepada Tergugat untuk diberikan kepada Bapak Agus Sumardan (adik kandung Penggugat). Tetapi Tergugat sampai detik ini tidak mau mentransfer dan/atau memberikan penjamin sponsor Imigrasi Penggugat kepada Bapak Agus Sumardan (Adik Kandung Penggugat), dikarenakan Tergugat masih mau mengontrol kehidupan Penggugat dan masih meneror kedepannya dan merampas hak-hak Penggugat;

30. Bahwa terhadap permintaan dan dalil tersebut Tergugat menolak dengan tegas, walaupun tidak diminta oleh Penggugat (*principal*) dalam



surat kuasa, namun tetap disebutkan dalam gugatan, maka Tergugat tetap akan menggunakan haknya untuk menjawab;

31. Bahwa untuk menyelesaikan poin tuntutan Penggugat tersebut, terlebih dahulu harus dilihat apakah Tergugat sebagai penjamin telah menjalankan Kewajibannya dengan baik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku?;

32. Bahwa menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian sebagai payung hukum untuk menyelesaikan poin tuntutan yang kedua dari Penggugat disebutkan dalam Pasal 63 ayat 1 "Orang Asing tertentu yang berada di Wilayah Indonesia wajib memiliki Penjamin yang menjamin keberadaannya";

33. Bahwa dalam Pasal 1 poin 26 "Penjamin adalah orang atau Korporasi yang bertanggung jawab atas keberadaan dan kegiatan Orang Asing selama berada di Wilayah Indonesia.";

34. Bahwa kemudian berdasarkan Kartu Izin Tinggal Terbatas atas nama Isti Komariah (Penggugat) disebutkan Tergugat sebagai Penjamin, maka sudah jelas dan terang bahwa Tergugat telah menjalankan tugasnya sebagai penjamin;

35. Bahwa perlu diketahui bahwa menjadi penjamin imigrasi orang asing bukanlah hal yang mudah dan sederhana, ada kewajiban-kewajiban yang harus dijalankan oleh penjamin dan ada ketentuan pidana yang mengancam penjamin jika tidak melaksanakan kewajiban tersebut;

36. Bahwa adapun kewajiban penjamin berdasar UU NO 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian adalah bertanggung jawab atas keberadaan dan kegiatan Orang Asing yang dijaminnya selama berada di Wilayah Indonesia serta berkewajiban melaporkan setiap perubahan baik itu perubahan status sipil, status Keimigrasian, maupun perubahan alamat tinggal. Perubahan status sipil tersebut dapat berupa kelahiran, perkawinan, perceraian, kematian, dan perubahan lainnya.

37. Bahwa apabila Orang Asing yang berada di Wilayah Indonesia telah habis masa berlaku Izin Tinggalnya dan/atau dikenai Tindakan Administratif Keimigrasian berupa Deportasi maka penjamin wajib membayar biaya yang timbul untuk memulangkan ataupun mengeluarkan Orang Asing yang dijaminnya dari Wilayah Indonesia. Tanggung jawab seorang penjamin juga tidak sebatas pada urusan administratif atau dokumentasi Orang Asing yang disponsorinya saja. Lebih dari itu, penjamin juga dapat dipidana jika yang bersangkutan dengan sengaja memberikan



keterangan tidak benar atau tidak memenuhi jaminan yang diberikannya. Bagi setiap Penjamin yang dengan sengaja memberikan keterangan tidak benar atau tidak memenuhi jaminan yang diberikannya sebagaimana diatas maka akan dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

38. Bahwa dapat disimpulkan bahwa terdapat biaya-biaya yang diwajibkan oleh Undang-Undang untuk dikeluarkan oleh Penjamin jika terjadi hal-hal tertentu dan juga untuk pengurusan administrasi pembuatan dari KITAS hingga KITAP yang pastinya akan mengeluarkan biaya-biaya;

39. Bahwa selain itu kita mesti mengetahui sebenarnya dalam Peraturan Perundang-undangan perbuatan apa yang tidak diperbolehkan sebagai Penjamin, apakah meminta uang kepada WNA yang akan dijamin adalah hal yang tidak diperbolehkan?;

40. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2021 tentang Penjamin Keimigrasian dalam Pasal 15, Penjamin dilarang:

- a) bersama-sama atau tidak bersama-sama dengan Orang Asing terlibat tindak pidana;
- b) bersama-sama atau tidak bersama-sama menghalang-halangi petugas dalam kegiatan pengawasan atau pemeriksaan keimigrasian;
- c) bersama-sama atau tidak bersama-sama menyembunyikan Orang Asing dan/atau dokumen Orang Asing ketika dibutuhkan dalam pemeriksaan keimigrasian;
- d) bersama-sama atau tidak bersama-sama menghilangkan bukti-bukti dugaan pelanggaran atau tindakan pidana keimigrasian yang dilakukan Orang Asing yang dijaminnya; dan/atau
- e) bersama-sama atau tidak bersama-sama memberikan keterangan tidak benar atau tidak memenuhi jaminannya.

41. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka meminta sejumlah uang kepada WNA yang akan dijamin bukan merupakan hal yang dilarang Undang-Undang;

42. Bahwa sudah sepatutnya Majelis hakim yang memeriksa perkara a quo untuk mengenyampingkan dalil serta tuntutan Penggugat pada poin 4 dan 5 ke 1 karena tidak berdasar hukum;

Perihal Pembayaran Pajak Penghasilan Sewa atas satu unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type NM dengan luas 54 M²

Halaman 24 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



43. Bahwa berikutnya Penggugat juga menuntut Pembayaran Pajak Penghasilan Sewa atas satu unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type NM dengan luas 54 M² sebesar Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) yang terdapat dalam Petitum poin 5 ke 1 b;

44. Bahwa hal tersebut disandarkan pada posita ke 9 surat gugatan yang menyebutkan "Bahwa pada bulan April 2021, Tergugat meminta uang kepada Penggugat sebesar Rp.17.000,000,- (tujuh belas juta rupiah) dengan alasan untuk pembayaran Pajak Penghasilan Sewa terhadap satu unit Apartemen Casa Grande Residence tersebut, namun Tergugat tidak pernah menunjukkan dan memberikan bukti pembayaran Pajak tersebut kepada Penggugat;

45. Bahwa terhadap dalil dan permintaan tersebut Tergugat menolak dengan tegas, lagipula benar-benar tidak jelas maksud dari Penggugat itu apa?;

46. Bahwa terkait satu unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type NM dengan luas 54 M² sudah jelas adalah hak Tergugat berdasarkan perjanjian pengalihan hak dan kewajiban. Maka Penggugat tidak berhak menuntut apapun berdasarkan objek tersebut;

47. Bahwa Majelis Hakim sudah sepatutnya menolak gugatan Penggugat pada poin 5 ke 1 b;

Perihal Pajak Motor

48. Bahwa pada petitum gugatan Penggugat meminta Pembayaran Pajak Motor yang sejumlah Rp.1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah);

49. Bahwa permintaan tersebut disandarkan pada posita gugatan poin 17 "... Tergugat juga melakukan kebohongan terhadap Pajak Motor Penggugat sebesar Rp.1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah) dimana yang diminta untuk dibayarkan Tergugat tidak dibayarkan sebagaimana mestinya sehingga Penggugat dan juga Tergugat tidak pernah memberikan bukti terhadap pembayaran Pajak Apartemen Casa Grande Residence tersebut yang dimintakan oleh Tergugat kepada Penggugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah).'

50. Bahwa posita tersebut benar-benar tidak jelas maka terhadap dalil dan permintaan tersebut, Tergugat menolak dengan tegas;



51. Bahwa Tergugat tidak mengetahui apa maksud dalil dan permintaan tersebut, motor apa yang dimaksud dan Pajak apa yang dimaksudkan Penggugat;

52. Bahwa jika yang dimaksudkan adalah Sepeda motor, maka Tergugat tidak mengetahui sepeda motor milik siapa yang dimaksud, plat nomornya berapa juga Tergugat tidak tau;

53. Bahwa untuk merumuskan Gugatan sejatinya harus jelas dan terang terlebih tentang objek sengketa yang diminta, tidak menyebutkan dengan jelas dan terkesan asal-asalan dapat berakibat gugatan tidak dapat diterima;

54. Maka mohon kepada majelis hakim untuk mengenyampingkan dalil dan permintaan tersebut, karena tidak jelas peristiwa hukum dan dasar hukumnya;

Perihal Sewa Apartemen tidak dapat dinikmati Penggugat

55. Bahwa dalam Petitum gugatan, Penggugat meminta uang sejumlah Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) karena sewa apartemen tidak dapat dinikmati oleh Penggugat karena Agent Apartemen dapat berita yang tidak benar dan menyesatkan dimana Apartemen tersebut akan dijual oleh Tergugat;

56. Bahwa hal tersebut disandarkan pada posita gugatan poin 17 "Bahwa pada tanggal 26 Agustus Tergugat mengatakan kepada Agent Apartemen Casa Grande Residence mau dijual, sehingga Penggugat sebagai pemilik tidak dapat menyewakan Apartemen Casagrande Residence Tower Montana Lantai 16 Unit 03 kepada Pihak ke-3 (tiga) dan akibatnya Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) per tahun;

57. Bahwa terhadap dalil dan permintaan tersebut Tergugat menolak dengan tegas. Karena sekali lagi perlu Tergugat jelaskan bahwa Penggugat bukanlah pemilik dari unit apartemen tersebut, bahwa yang memiliki hak adalah Tergugat berdasarkan Akta Pengalihan Hak dan Kewajiban atas Unit Apartemen Casa Grande Residence Montana selanjutnya disebut "Perjanjian Pengalihan" yang dibuat dan ditandatangani di Jakarta pada hari Selasa, tanggal 30-05-2017 (tiga puluh bulan mei tahun dua ribu tujuh belas) yang telah di waarmerking oleh Notaris Buntario Tigris, S.H.,S.E.,M.H. pada hari Senin, tanggal 10 Juli 2017 dibawah nomor: 7.295/VII/2017/W disebutkan para pihak yang membuat perjanjian pengalihan tersebut adalah Tuan IR. Syahrial Loetan, MCP selaku pemilik

Halaman 26 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



sebagai pihak pertama dengan Meryana Rosalene (Tergugat) selaku pihak yang menerima hak serta kewajiban sebagai pihak kedua;

58. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat tidak memiliki hak untuk menuntut apapun dari Unit Apartemen tersebut termasuk daripadanya uang sewa terhadap unit apartemen tersebut, karena Penggugat tidak memiliki alas hak;

59. Bahwa sudah sepatutnya majelis hakim menolak permintaan Penggugat tersebut;

Perihal Perbuatan Melawan Hukum Tergugat

60. Bahwa untuk menyempurnakan jawaban Tergugat, maka Tergugat akan merumuskan, apakah benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti yang didalilkan Penggugat ?;

61. Bahwa terdapat 4 unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang diantaranya adalah:

I. Perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kaidah hukum:

Berdasarkan unsur pertama bahwa perbuatan Tergugat dengan melakukan jual beli Apartemen dengan Ir. Syahrial Loetan MCP bukan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kaidah hukum, bahkan perbuatan jual beli yang beritikad baik haruslah dilindungi oleh hukum para pihaknya;

Kemudian perbuatan Tergugat sebagai penjamin imigrasi Penggugat bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum justru Tergugat menjalankan amanah Undang-undang yang mewajibkan ketika Warga Negara Asing akan tinggal di Indonesia maka harus ada penjamin;

II. Adanya kesalahan

Dalam melakukan transaksi jual-beli dengan Ir. Syahrial Loetan MCP Tergugat telah menjalankan kewajiban sesuai Perjanjian, itu terbukti karena tidak ada tuntutan atau gugatan dari Ir. Syahrial Loetan MCP sendiri selaku Pihak yang berhubungan hukum dengan Tergugat;

III. Adanya Kerugian yang berhubungan antara yang digugat dengan Penggugat

Dalam perkara a quo, Penggugat menuntut kerugian yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan Penggugat, bahwa Penggugat bukanlah pihak yang memiliki hubungan hukum dengan Unit Apartemen yang disengketakan;



62. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Perbuatan Tergugat bukanlah perbuatan yang tergolong Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Berdasarkan dalil-dalil dan jawaban Tergugat tersebut mohon kiranya Majelis hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut;

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berhak dan berwenang mengadili perkara *a quo*, atau;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima; dan
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; dan
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan jawaban Tergugat tersebut selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat telah pula mengajukan Duplik secara tertulis, yang untuk selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Sidang Perkara ini ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis lebih lanjut memeriksa perkara a quo setelah mempelajari eksepsi dan jawaban yang disampaikan oleh Tergugat, khususnya terhadap eksepsi dari tergugat yang salah satu materi eksepsinya adalah mengenai kewenangan relative (Pasal 134 /136HIR) maka sebelum majelis memeriksa materi perkara Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tanggal 14 Maret 2023 dengan amar sebagai berikut ;

1. Menyatakan eksepsi tergugat mengenai kompetensi absolut dan kompetensi relative tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur berwenang mengadili perkara ini ;
3. Memerintahkan Penggugat dan tergugat untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini ;
4. Menyatakan ongkos perkara ditangguhkan hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Kesepakatan Bersama Isti Komariah (Penggugat) dan Meryana Rosaline (Tergugat) yang dibuat dihadapan Notaris Patricia Bunandi Panggabean, S.H. tanggal 22 Maret 2021, diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi Surat Kesepakatan Jual Beli antara IR. Syahrial Loetan, MCP sebagai penjual dan Agus Sumardan (adik kandung Penggugat) sebagai pembeli atas 1 (satu) unit apartemen Casagrande Residence Tower Montana Lantai 16 unit 03 type NM, tanggal 17 April 2017, diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli, antara Nona Lely sebagai pihak pertama dengan Tuan Insinyur Syahrial Loetan sebagai pihak kedua, yang dibuat dihadapan Notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H. tanggal 19 Januari 2012 diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi Surat Permohonan Pengalihan Hak dan Kewajiban, tanggal 18 April 2017 yang ditujukan kepada Manajemen PT Elite Prima Utama, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana Lantai 16 unit 03 Type NM, tanggal 18 April 2017, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pengalihan Hak dan Kewajiban atas Unit Apartemen Casa Grande Residence, tanggal 20 Mei 2017 yang ditujukan kepada Manajemen PT Elite Prima Utama, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, tanggal 22 Desember 2015 diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Izin Tinggal Elektronik atas nama Isti Komariah, sejak tanggal 7 Juni 2024 sampai tanggal 5 Juli 2027, yang dikeluarkan oleh Kantor Imigrasi Jakarta Timur tanggal 7 Juni 2022 diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Kuasa Rekening Apartemen Casa Grande Montana Lantai 1603 atas nama Meryana Rosalene sebagai pihak pertama dan Bintang Priyonggo sebagai pihak kedua, tanggal 22 Maret 2021 diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Bukti transfer dari Bintang Priyonggo kepada Meryana Rosalene sejumlah Rp 56.750.000, 00 (lima puluh enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), tanggal 7 Juni 2022 diberi tanda P-10 ;
11. Fotokopi Bukti transfer dari Bintang Priyonggo kepada Asep Sumardan sejumlah Rp 16.000.000, 00 (enam belas juta rupiah), tanggal 22 Juli 2022 diberi tanda P-11;

Halaman 29 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Bukti transfer dari Bintang Priyonggo kepada Meryana Rosalene sejumlah Rp 17.000.000, 00 (tujuh belas juta rupiah), tanggal 22 Maret 2021 diberi tanda P-12 ;
13. Fotokopi Rekening Koran atas nama Isti Komariah dari Bank Of Ireland bahwa pada tanggal 27 April 2017 Penggugat mengirim uang kepada Tergugat sebesar 50,057 (lima puluh ribu lima puluh tujuh) Euro dan pada tanggal 9 Mei 2017 sejumlah 3,500 (tiga ribu lima ratus) Euro, diberi tanda P-13 ;
14. Fotokopi Bukti transfer dari Isti Komariah (Penggugat) kepada Hj. Khodijah Sujana sejumlah 9,928.50 (sembilan ribu Sembilan ratus dua puluh delapan lima puluh) Euro dalam mata uang Indonesia Rp 139.972.366, 00 (seratus tiga puluh sembilan juta Sembilan ratus tujuh puluh dua ribu tiga ratus enam puluh enam rupiah), tanggal 12 April 2017 diberi tanda P-14 ;
15. Fotokopi Bukti transfer dari Isti Komariah (Penggugat) kepada Hj. Khodijah Sujana sejumlah 7.687.66 (tujuh ribu enam ratus delapan puluh tujuh enam puluh enam) Euro dalam mata uang Indonesia Rp 111.220.184, 00 (seratus sebelas juta dua ratus dua puluh tiga seratus delapan puluh empat rupiah), tanggal 26 April 2017 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Kwitansi Pembayaran pelunasan 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana Lt. 03 dari Bapak Agus Sumardan/Ibu Meryana Rosalene kepada Syahrial Loetan sejumlah Rp 1.940.000.000, 00 (satu miliar Sembilan ratus empat puluh juta rupiah) tanggal 18 Mei 2017, diberi tanda P-16 ;
17. Fotokopi Bukti percakapan antara Tergugat dengan Agen Sewa Apartemen melalui whats App tanggal 7 Agustus 2022, t diberi tanda P-17 ;
18. Fotokopi Bukti percakapan antara Tergugat dengan Agen Sewa Apartemen melalui whats App tanggal 7 Agustus 2022, diberi tanda P-18 ;
19. Fotokopi Bukti percakapan antara Tergugat dengan Agen Sewa Apartemen melalui whats App tanggal 29 Juli 2022, diberi tanda P-19 ;
20. Fotokopi Bukti percakapan antara Tergugat dengan Agen Sewa Apartemen melalui whats App tanggal 26 Agustus 2022, diberi tanda P-20 ;
21. Fotokopi Bukti percakapan antara Tergugat dengan Agen Sewa Apartemen melalui whats App tanggal 30 Agustus 2022, diberi tanda P-21 ;

Halaman 30 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Fotokopi Bukti percakapan antara Tergugat dengan Agen Sewa Apartemen Dito Mulhakim melalui whats App tanggal 30 Agustus 2022, diberi tanda P-22 ;
23. Fotokopi Bukti percakapan antara Penggugat dan Tergugat melalui whats App tanggal 15 September 2022, diberi tanda P-23 ;
24. Fotokopi Bukti percakapan antara Penggugat dengan Ibu Lina Imigrasi Jakarta Timur melalui whats App tanggal 22 Juli 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-24 ;
25. Fotokopi Bukti percakapan antara Penggugat dengan Ibu Lina Imigrasi Jakarta Timur melalui whats App tanggal 8 Agustus 2022, diberi tanda P-25 ;
26. Fotokopi email dari larashakim@casagranderesidence.co.id kepada meryana.rosalene@yahoo.com dan istikom@hotmail.com perihal tagihan PBB tahun 2018, tanggal 7 November 2018, diberi tanda P-26 ;
27. Fotokopi email dari meryana.rosalene@yahoo.com kepada larashakim@casagranderesidence.co.id dan istikom@hotmail.com perihal tagihan PBB tahun 2018, tanggal 2 Desember 2018, diberi tanda P-27 ;
28. Fotokopi email dari fahmimaaulana@casagranderesidence.co.id kepada meryana.rosalene@yahoo.com dan istikom@hotmail.com perihal tagihan servis charge dan sinking fund periode 1 Oktober 2018 – 31 Desember 2018, tanggal 12 Oktober 2018, diberi tanda P-28 ;
29. Fotokopi email dari istikom@hotmail.com kepada fahmimaaulana@casagranderesidence.co.id dan meryana.rosalene@yahoo.com dan perihal tagihan servis charge dan sinking fund PPRSHSCasa Grande Residence unit T1603, tanggal 14 Oktober 2018, diberi tanda P-29 ;
30. Fotokopi email dari fahmimaaulana@casagranderesidence.co.id kepada istikom@hotmail.com perihal tagihan servis charge dan sinking fund periode 1 Oktober 2018 – 31 Desember 2018, tanggal 17 Oktober 2018, diberi tanda P-30 ;
31. Fotokopi Surat Nomor 02/WH&A/LP/XII/2023 tanggal 12 Januari 2023, ditujukan kepada Pimpinan PT Elite Prima Husada, perihal adanya gugatan perkara 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim terhadap Meryana Rosalene terkait apartemen Casagrande dari Kuasa Hukum Penggugat W.H.Koesoemaningrat, S.H., M.H. & Associates, t diberi tanda P-31;

Halaman 31 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor STTLP/B/466/I/2023/SPKT/POLDA METRO JAYA atas nama Isti Komariah terlapor Robby Januar tanggal 26 Januari 2023, diberi tanda P-32;
33. Fotokopi Surat Tanda Nomor Kendaraan Bermotor Nomor B 4839 TXQ atas nama Meryana Rosalene, sepeda motor Honda, diberi tanda P-33;
34. Fotokopi Buku Pemilik Kendaraan Bermotor Nomor B 4839 TXQ atas nama Meryana Rosalene, sepeda motor Honda, diberi tanda P-34;
35. Fotokopi Invoice atas nama Isti Komariah tanggal 19 Desember 2022 sebesar Rp 662.000, 00 (enam ratus enam puluh dua ribu rupiah) dari Siloam Hospital Denpasar, diberi tanda P-35 ;
36. Fotokopi Invoice atas nama Isti Komariah tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp 3.067.000, 00 (tiga juta enam puluh tujuh ribu rupiah) dari Siloam Hospital Denpasar, diberi tanda P-36 ;
37. Fotokopi Tulisan surat Tony Mongey tanggal 15 Juli 2022 yang diterjemahkan oleh Penerjemah Tersumpah Soesilo, diberi tanda P-37 ;
38. Fotokopi email dari tmongey@yahoo.co.uk kepada may.neuma@gmail.com dan istikom@hotmail.com tanggal 29 Juli 2022 perihal perjanjian baru yang diterjemahkan oleh Penerjemah Tersumpah Soesilo, diberi tanda P-38 ;
39. Fotokopi email dari tmongey@yahoo.co.uk kepada istikom@hotmail.com tanggal 3 Januari 2023 yang diterjemahkan oleh Penerjemah Tersumpah Soesilo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-39 ;
40. Fotokopi Bukti percakapan antara Penggugat dan Tergugat melalui whats App tanggal 26 Juli 2022, diberi tanda P-40 ;
41. Fotokopi Bukti percakapan antara Penggugat dan Tergugat melalui whats App tanggal 29 Juli 2022, diberi tanda P-41 ;
42. Fotokopi Bukti percakapan antara Penggugat dan Tergugat melalui whats App tanggal 29 Juli 2022, diberi tanda P-42 ;
43. Fotokopi Bukti percakapan antara Penggugat dan Tergugat melalui whats App tanggal 29 Juli 2022, diberi tanda P-43 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya dan masing-masing bukti tersebut telah diberi meterai secukupnya maka formal dapat diterima sebagai alat bukti dipersidangan ;

Halaman 32 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat dipersidangan Penggugat juga telah menghadiri 2 (dua) orang saksi yang masing-masing dibawah sumpah menurut tatacara agamanya telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Saksi BINTANG PRIYONGGO ;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan merupakan teman Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui hubungan Penggugat dengan Tergugat adalah saudara tiri 1 (satu) ibu lain bapak, Penggugat adalah kakak tiri Tergugat, dan Saksi merupakan teman Penggugat, karena tempat usaha petshop Saksi berada sekitar 3 ruko dari usaha rumah makan Penggugat di daerah Harapan Indah Kota Bekasi ;
- Bahwa, Saksi mengetahui ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat tentang kepemilikan 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type Nm dengan luas 54 m2 dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di jalan Casablanca Raya Kav. 88, Jakarta Selatan, dan Saksi mendengar dari Penggugat bahwa apartemen Casa Grande tersebut milik Penggugat yang diakui dan mau dijual oleh Tergugat ;
- Bahwa Saksi mengetahui yang membeli Apartemen Casa Grande tersebut adalah Penggugat, yang pada saat pembeliannya karena Penggugat adalah Warga Negara Asing (WNA) sehingga meminjam nama Tergugat untuk proses pembelian Apartemen Casa Grande tersebut ;
- Bahwa saksi Pada sekitar tahun 2021 saksi pernah didatangi oleh Penggugat di tempat usaha Saksi, dengan menangis-nangis Penggugat menceritakan bahwa Sponsor Penjamin Imigrasi Penggugat akan dibatalkan oleh Tergugat, dan Tergugat meminta sejumlah uang kepada Penggugat jika ingin Sponsor Imigrasi tetap dilanjutkan;
- Bahwa Saksi mengetahui Surat Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Tergugat (P-1), yang pada pokoknya isi Surat tersebut menerangkan bahwa Penggugat mengirimkan uang kepada Tergugat, untuk di belikan 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type Nm dengan luas 54 m2 dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di jalan Casablanca Raya Kav. 88, Jakarta Selatan, Apartemen tersebut milik Penggugat, dan akan dilakukan pemindahan Surat Kuasa Rekening Apartemen Casa Grande dari Tergugat kepada Saksi ;

Halaman 33 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



- Bahwa, Saksi mengetahui Surat Kuasa Rekening Apartemen dari Tergugat kepada Saksi (P-9), Surat tersebut menyatakan bahwa untuk segala keperluan pembayaran pemeliharaan Apartemen tersebut melalui rekening Saksi ;
- Bahwa, Saksi mengetahui segala pembayaran seperti kebersihan, service charge dan lain sebagainya dibayar oleh Penggugat melalui rekening saksi dan dengan seizin saksi ;
- Bahwa, Saksi mengetahui bahwa Penggugat pernah mengirimkan uang melalui rekening milik Saksi dan dengan sepengetahuan Saksi untuk diberikan kepada Tergugat sejumlah Rp 56.750.000 (lima puluh enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) untuk pinjaman Tergugat dan dengan sepengetahuan Saksi Penggugat juga pernah mengirim uang kepada Tergugat sejumlah Rp 17.000.000 (tujuh belas juta rupiah) untuk pajak sewa atas Apartemen Casa Grande tersebut namun bukti pembayaran pajak tersebut tidak pernah ada;
- Bahwa, Saksi mengetahui bahwa Penggugat pernah mengirimkan uang melalui rekening milik Saksi dan dengan sepengetahuan Saksi kepada Tergugat dengan meminjam rekening adik kandung Tergugat bernama Asep Sumardan sejumlah Rp.16.000.000 (enam belas juta rupiah) yang dipergunakan untuk mengurus sponsorship ;
- Bahwa, Saksi tahu bahwa Penggugat adalah Warga Negara Irlandia, setelah bercerai dengan suaminya Penggugat pindah menjadi Warga Negara Indonesia tetapi harus memakai ijin dari imigrasi (sponsorship) berada di Indonesia sejak tahun 2019 sampai sekarang ;
- Bahwa Penggugat pernah cerita kepada Saksi mengenai sponsorship di imigrasi, Tergugat tidak mau membayar sponsorship Penggugat setahu saksi Penggugat mengirimkan uang ke rekening Saksi diperuntukan kepada Tergugat ;
- Bahwa, saksi tahu apartemen tersebut dibeli oleh Penggugat tetapi Saksi tidak hadir saat transaksi pembelian apartemen tersebut ;
- Bahwa, saksi tidak tahu perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, diperlihatkan bukti P-1 menyangkut apartemen yang saksi tahu saat ini apartemen tersebut disewakan dan saksi tidak pernah melihat surat kepemilikan Apartemen Casa Grande tersebut namun kunci apartemen tersebut saat ini dipegang oleh Penggugat ;
- Bahwa, saksi tidak tahu dimana tempat tinggal Tergugat, Saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat ;



- Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulannya ;

2. Saksi DITO MULHAKIM ;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena Saksi Saksi bekerja sebagai Agen Broker dari Apartemen Casa Grande Residence ;
- Bahwa, awalnya saksi tidak tahu bahwa apartemen tersebut milik Penggugat, namun setelah saksi konfirmasi kepada Pihak Legal Apartemen Casa Grande (Ibu Hilda dan Ibu Sandra) bahwa menurut keterangan Pihak Legal, 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type Nm dengan luas 54 m2 dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di jalan Casablanca Raya Kav. 88, Jakarta Selatan adalah milik Penggugat, pembayaran dilakukan Penggugat dan meminjam nama Tergugat ;
- Bahwa, saksi selalu konfirmasi dengan Penggugat mengenai Pembayaran apartemen Casa Grande Residence dan Saksi pernah ke objek sengketa yaitu 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type Nm dengan luas 54 m2 dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di jalan Casablanca Raya Kav. 88, Jakarta Selatan, dan yang menguasai dan memegang kunci adalah Penggugat ;
- Bahwa, Saksi pernah mengirimkan percakapan melalui aplikasi Whats-App kepada Tergugat untuk mengkonfirmasi apakah Apartemen tersebut dijual dan jawaban Tergugat meminta tolong kepada Saksi agar Apartemen tersebut ditawarkan untuk dijual, sebagaimana dikonfirmasi kepada Majelis Hakim Perkara bukti (P-17 sampai dengan P-22) dan Saksi memperlihatkan percakapan tersebut masih ada di Handphone milik Saksi ;
- Bahwa, Setelah mengetahui Apartemen Casa Grande milik Penggugat, saksi langsung mengkonfirmasi kepada Penggugat atas penawaran penjualan yang dilakukan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi Harga sewa apartemen Casa Grande tersebut Rp 7.500.000, 00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) perbulan full furnish ;
- Bahwa, awalnya Saksi tidak tahu Penggugat membeli apartemen tersebut sebagai pihak pertama atau take over dan Saksi tidak tahu perjanjian antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa, Saksi tahu mengenai pembayaran sewa apartemen tersebut per 6 (enam) bulan, selanjutnya sewa tidak diperpanjang karena ada konflik



mengenai apartemen tersebut; dan saat ini apartemen disewakan atau kosong dan Setahu Saksi Penggugat mempunyai anak ;

- Bahwa, saksi mengetahui Tergugat pernah mendatangi Saksi di Kantor Apartemen Casa Grande untuk meminta draft Kontrak Penyewaan atas Apartemen Casa Grande tersebut namun saksi tidak memberikannya;
- Bahwa, setahu saksi Pembayaran uang sewa apartemen tersebut 6 (enam) bulan pertama ditransfer ke rekening Tergugat ;
- Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulannya ;

3. Saksi IMAM TOHIR ;

- Bahwa, Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Tergugat, Saksi bekerja sebagai Agen atau broker Penjualan Apartemen Casa Grande;
- Bahwa, Saksi mengenal pemilik sebelumnya Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type Nm dengan luas 54 m2 yang bernama Ir Syahrial Loetan ;
- Bahwa, Awalnya yang pertama kali menghubungi Saksi untuk menanyakan Apartemen Casa Grande adalah adik kandung Penggugat bernama Agus Sumardan karena Saksi hanya mengenal Agus Sumardan (adik kandung Penggugat) dan mengatakan sedang mencari apartemen untuk kakak kandungnya (Penggugat) ;
- Bahwa, Saksi mengetahui kesepakatan awal Jual Beli atas 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type Nm dengan luas 54 m2 dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di jalan Casablanca Raya Kav. 88, Jakarta Selatan adalah antara Pemilik terdahulu bernama IR Syahrial Loetan dengan Agus Sumardan (adik kandung Penggugat), namun karena Pak Agus Sumardan sering keluar kota dan sangat sibuk dengan pekerjaannya maka proses jual beli tersebut meminjam nama Tergugat
- Bahwa, Saksi mengetahui semula jual beli dilakukan oleh Agus Sumardan, karena Saksi yang mengurus dari awal sampai akhir Pembelian Apartemen tersebut;
- Bahwa, Saksi mengetahui alasan pemakaian nama Meryana Rosaline (Tergugat) karena ibu Isti Komariah (Penggugat) orang Asing (WNA) dari Irlandia ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui pembayaran dan pembelian Apartemen Casa Grande tersebut dibayar oleh Penggugat ;
- Bahwa, Saksi mengetahui Apartemen dibeli Ibu Isti Komariah (Penggugat) dari IR Syarial secara cash sebesar Rp 1.980.000.000,- (satu miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) ;
- Bahwa, Saksi tidak ada pada saat tandatangan, karena Saksi sedang berada di luar negeri dan diwakilkan oleh Sekretaris bernama Hilda, dan yang hadir dari pihak Meryana Rosaline ada 3-4 orang dan setelah selesai pihak Meryana Rosaline dan rombongan ditraktir makan oleh Pihak Kantor Saksi ;
- Bahwa, Saksi tahu hubungan antara Penggugat Tergugat dan Agus Sumardan adalah saudara kandung ;
- Bahwa, dari awal Saksi sudah diberitahu bahwa Penggugat saudara kandung dengan Tergugat satu ibu beda ayah ;
- Bahwa, Pembelian apartemen tersebut menggunakan nama Tergugat karena saudara Agus Sumardan terlalu sibuk bekerja ;
- Bahwa, Pada saat peralihan hak dan kewajiban Saksi tidak hadir karena Saksi sedang di luar negeri dan staff saksi yang mewakili, dari pihak Pembeli hadir 3 (tiga) atau 4 (empat) orang kemudian lanjut makan bersama ;
- Bahwa, Saksi mengetahui Apartemen Casa Grande Residence belum ada Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), sehingga masih berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), jika nama yang ada di PPJB berbeda untuk dimasukkan dalam Proses Akta Jual Beli atas Apartemen tersebut bisa saja namun harus membayar Pajak 2 kali yaitu 5% Plus 2.5%;
- Bahwa, Saksi mengetahui Penggugat meminjam nama Tergugat untuk membeli apartemen Casa Grande Residence karena Penggugat masih berstatus Warga Negara Asing dan Saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat ;
- Bahwa, setahu saksi Penggugat yang membayar apartemen Casa Grande Residence sebesar Rp 1.980.000.000, 00 (satu miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) ;
- Bahwa, saksi mengetahui saat ini Penggugat yang menempati apartemen Casa Grande Residence ;
- Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulannya ;

Halaman 37 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Menimbang, bahwa untuk mendukung jawabannya terhadap eksepsi kewenangan relative yang diajukannya Tergugat telah mengajukan bukti sebagai berikut ;

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 317503530308860001 atas nama Meryana Rosalene, Tempat tanggal lahir Jakarta 13 Agustus 1986, Alamat Jl. Swadaya IV No 25 RT.007 RW.006 Kelurahan Rawa Bunga Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Surat Pengalihan Hak dan Kewajiban atas Unit Apartemen Casa Grande Residence dari Tuan IR. Syahrial Loetan, MCP sebagai pihak pertama dan Nona Meryana Rosalene sebagai pihak kedua tanggal 30 Mei 2017, diberi tanda T-2 ;
3. Fotokopi Kwitansi pembelian unit apartemen Casa Grande Residence Tower Montana 16.03, sebesar Rp 1.980.000.000, 00 (satu miliar Sembilan ratus delapan puluh juta rupiah), dari Ibu Meryana Rosalene kepada Syahrial Loetan, tanggal 18 Mei 2017, diberi tanda T-3 ;
4. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas antara Developer PT. Elite Prima Utama dengan Ir. Syahrial Loetan MPC tanggal 19 Januari 2012, diberi tanda T-4 ;
5. Fotokopi Surat Keterangan Nomor AHU.4.AH.10.01-122 atas nama Isti Komariah yang dikeluarkan oleh Kementrian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, tanggal 11 April 2019, diberi tanda T-5 ;
6. Fotokopi Surat Permohonan Surat Keterangan Tempat Tinggal (SKTT) Orang Asing, atas nama Isti Komariah tanggal 16 Juni 2021, diberi tanda T-6 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya dan masing-masing bukti tersebut telah diberi meterai secukupnya maka formal dapat diterima sebagai alat bukti dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat dipersidangan Tergugat juga telah menghadirkan 1 (satu) orang saksi yang dibawah sumpah menurut tatacara agamanya telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Saksi Ahmat Afrizal ;

- Bahwa,Saksi kenal dengan Tergugat dan tidak kenal dengan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tahu sengketa Apartemen antara Penggugat dan Tergugat karena diberitahu oleh Tergugat ;
- Bahwa, Lokasi Apartemen Casa Grande berada di Jalan Casablanca Raya Kav. 88, Jakarta Selatan dan Saksi pernah kesana ;
- Bahwa, Saksi terakhir datang ke Apartemen Casa Grande Residence pada tanggal 31 Maret 2023 ;
- Bahwa, Pada saat Saksi datang ke Apartemen tersebut ada seorang laki-laki bule bernama Ali yang menempati apartemen tersebut ;
- Bahwa, saksi mengetahui Tergugat mempunyai kunci unit apartemen tersebut;
- Bahwa, Saksi pernah diminta tolong untuk membantu Tergugat mengurus berkas dan menemui saudaranya di kantor imigrasi ;
- Bahwa, saksi mengetahui Hubungan Penggugat dan Tergugat saudara kandung satu ibu beda ayah ;
- Bahwa, Saksi kenal dengan Tergugat sejak 2019, dan Saksi lebih kenal dekat dengan kakak Tergugat yang bernama Robi ;
- Bahwa, Saksi pergi ke Apartemen Casa Grande Residence pada tanggal 31 Maret 2023 bersama Tergugat, saudara Robi dan teman Tergugat ;
- Bahwa, Saksi tidak tahu harga apartemen Casa Grande Residence tersebut dan saksi tidak tahu luas apartemen Casa Grande tersebut ;
- Bahwa, Tujuan Saksi datang ke apartemen Casa Grande Residence untuk mengetahui bahwa apartemen tersebut benar adanya
- Bahwa, Saksi tidak tahu siapa yang membeli apartemen Casa Grande Residence tersebut dan Saksi tidak tahu system pengelolaan apartemen Casa Grande Residence tersebut ;
- Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Tergugat dan kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa setelah selesai dengan pembuktiannya kedua belah pihak berpekar selanjutnya telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal Mei 2023, yang untuk selengkapnya terlampir dalam berita acara sidang perkara ini.

Menimbang, bahwa kedua belah pihak sama-sama menyatakan sudah cukup selanjutnya mohon diberi putusan atas perkaranya.

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana dicatat dalam berita acara sidang untuk selengkapnya dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan :

Halaman 39 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Dalam Eksepsi ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat selain mengajukan jawaban juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Eksepsi penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan

Bahwa hubungan hukum Tergugat dengan Objek sengketa didasarkan atas Perjanjian Pengalihan tersebut, berdasarkan hal ini maka yang memiliki legal standing untuk menggugat Tergugat adalah Tuan Ir. Syahril Loetan, MCP; dan Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa, karena tidak memiliki hubungan hukum apapun dan bukan pihak yang disebutkan dalam perjanjian tersebut; dan berdasarkan bukti kwitansi yang dibuat pada tanggal 18 Mei 2017 di Jakarta sebagai bukti pembayaran disebutkan "Sudah diterima dari Ibu Meryana Rosalene banyaknya uang Satu Milyar Sembilan Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah untuk pembayaran Pembelian Unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana 16.03 yang ditandatangani oleh Ir. Syahril Loetan, MCP dan Arnidas Armia Loetan;

2. Eksepsi gugatan penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Bahwa Pengugat tidak menarik Ir. Syahril Loetan MCP sebagai Tergugat padahal yang bersangkutan sebagai pemilik Apartemen dan bertindak sebagai Penjual dalam hal Jual Beli Satu Unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 m² dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan (objek sengketa);

Bahwa dalam SEMA Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan halaman 4 poin B "Jika diajukan Eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena Penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual-beli yang belum bersertipikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan dibawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima";

Bahwa dalam perkara *a quo* Ir. Syahril Loetan MCP mestilah bertindak sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat. Sebagai pihak penjual, yang bersangkutan harus membuktikan kebenaran materiil apakah yang bersangkutan mengakui bahwa yang sebenarnya membeli Apartemen



tersebut adalah Penggugat atau menyangkal hal tersebut dan membuktikan bahwa yang bertransaksi dengannya adalah Tergugat bukan Penggugat;

3. Eksepsi surat gugatan tidak sah (kabur) karena kuasa hukum penggugat bertindak melebihi mandat yang diberikan pemberi kuasa (Penggugat)

Bahwa dalam surat kuasa tertanggal 12 Oktober 2022 yang dibuat oleh Penggugat kepada kuasa hukum Penggugat disebutkan “...terkait permasalahan Satu Unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type NM dengan luas 54 M² dan jumlah 1 kamar tidur, Fully Furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan.”;

Bahwa dalam Surat Gugatan yang dibuat dan ditandatangani oleh kuasa hukum Penggugat memperlakukan tidak hanya satu objek sengketa yaitu satu unit apartemen tersebut, tetapi juga memperlakukan persoalan imigrasi sponsor, pembayaran pajak penghasilan sewa apartemen dan pembayaran pajak motor;

Bahwa penyebutan tentang objek sengketa dalam surat kuasa menjadi penting, karena menyangkut hal-hal yang dirasa merugikan Penggugat, apabila Penggugat (pemberi kuasa) tidak meminta untuk diselesaikan, maka sudah sewajarnya kuasa hukum tidak memasukkan dalam surat gugatan;

4. Eksepsi gugatan penggugat *obscuur libel* karena objek sengketa tidak jelas

Bahwa Penggugat mencampuradukan objek sengketa yang seharusnya diajukan terpisah karena tidak saling berhubungan, yang kurang lebihnya membuat gugatan menjadi kabur;

Bahwa Penggugat juga tidak merinci secara jelas pajak apa yang dimaksudkan Penggugat, apakah Pajak Kendaraan Bermotor atau Pajak Motor dalam pengertian Mesin yang menjadi tenaga penggerak yang lain?;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan tergugat tersebut, Penggugat dalam repliknya pada pokoknya menyatakan menolak ekspesi dari Tergugat dan menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi Tergugat tersebut , menurut Majelis eksepsi yang diajukan Tergugat bukan eksepsi sebagaimana dimaksud dalam pasal 134 HIR yaitu mengenai eksepsi yang menyangkut kewenangan absolut maupun relatif yang harus diputus dengan Putusan Sela terlebih dahulu tetapi eksepsi yang diajukan sudah menyangkut mengenai materi pokok perkara, maka dengan



berpedoman pada ketentuan Pasal 136 HIR Majelis Hakim berkewajiban untuk memutus eksepsi Tergugat tersebut bersama-sama dengan putusan akhir dengan kewajiban mempertimbangkan eksepsi tergugat terlebih dahulu.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi nomor 1 tentang Eksepsi penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan (*Persona Standi in Judicio*) oleh karena hubungan hukum Tergugat dengan Objek sengketa didasarkan atas Perjanjian Pengalihan tersebut, berdasarkan hal ini maka yang memiliki legal standing untuk menggugat Tergugat adalah Tuan Ir. Syahrial Loetan, MCP dan Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa, karena tidak memiliki hubungan hukum apapun dan bukan pihak yang disebutkan dalam perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis merupakan pokok perkara oleh karena mengetahui apakah Penggugat memiliki kapasitas sebagai Penggugat dalam perkara aquo baru dapat diketahui setelah memeriksa bukti-bukti surat dan saksi-saksi dihubungkan dengan surat gugatan Penggugat dan berdasarkan perimbangan diatas maka eksepsi tersebut tidak beralasan dan haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi nomor 2 tentang **Eksepsi gugatan penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*)** oleh karena Penggugat tidak menarik pihak yang seharusnya ditarik menjadi Tergugat, padahal memiliki hubungan terhadap perkara *a quo* yaitu Pengugat tidak menarik Ir. Syahrial Loetan MCP sebagai Tergugat padahal yang bersangkutan sebagai pemilik Apartemen dan bertindak sebagai Penjual dalam hal Jual Beli Satu Unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 m² dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan (objek sengketa);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis mempertimbangkan bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat mendalilkan bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan dalam perkara aquo adalah mengenai kepemilikan dan bukan mengenai sah tidaknya jual beli terhadap 1 (satu) Satu Unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 m² dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan (objek sengketa) antara Penggugat dengan tergugat maka menurut Majelis dengan tidak ditariknya Ir.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syahrial Loetan MCP sebagai Tergugat karena yang bersangkutan sebagai pemilik Apartemen tidak mengakibatkan gugatan perkara aquo kurang pihak selain itu dalam perkara aquo menurut Majelis gugatan telah diajukan kepada pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan suatu peristiwa yang menjadi dasar suatu gugatan dan untuk dapat menentukan siapa-siapa yang akan digugat merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat yang dalam perkara a quo hal ini sesuai dengan yurisprudensi MARI Nomor : Nomor 2823 K/Pdt/1992 tanggal 18 Juli 1994 secara tegas menyatakan bahwa "wewenang yang menentukan siapa-siapa yang akan digugat adalah Para Penggugat ". Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2823 K/Pdt/1992 tanggal 18 Juli 1994 "Perlu tidaknya Penggugat menarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat, sepenuhnya menjadi wewenang Penggugat", dan sesuai dengan (Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 305 K/Sip/1971 "Jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa , maka berlaku prinsip kebebasan dimana Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya ") dan berdasarkan yurisprudensi tersebut menurut Majelis bahwa dalam perkara aquo sebagaimana yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah diawali dengan adanya kesepakatan antara Penggugat dengan tergugat sebelum melakukan pembelian terhadap 1 (satu) Unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 m² dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan (objek sengketa) dan hal tersebut sudah menjadi materi pokok perkara dan berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi tersebut tidak beralasan dan haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi nomor 3 tentang Eksepsi surat gugatan tidak sah (kabur) dan nomor 4 tentang Eksepsi gugatan penggugat *obscuur libel* karena objek sengketa tidak jelas oleh karena Penggugat mencampuradukan objek sengketa yang seharusnya diajukan terpisah karena tidak saling berhubungan, karena kuasa hukum penggugat bertindak melebihi mandat yang diberikan pemberi kuasa (Penggugat) oleh karena dalam surat kuasa tertanggal 12 Oktober 2022 yang dibuat oleh Penggugat kepada kuasa hukum Penggugat disebutkan "...*terkait permasalahan Satu Unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type NM dengan luas 54 M² dan jumlah 1 kamar tidur, Fully Furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan.*"; bahwa dalam Surat Gugatan yang dibuat dan ditandatangani oleh kuasa hukum Penggugat mempermasalahkan tidak

Halaman 43 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



hanya satu objek sengketa yaitu satu unit apartemen tersebut, tetapi juga memperlmasalahakan persoalan imigrasi sponsor, pembayaran pajak penghasilan sewa apartemen dan pembayaran pajak motor ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis setelah mempelajari gugatan Penggugat bahwa apa yang diuraikan dalam surat gugatannya tersebut baik dalam posita maupun petitumnya sudah sangat jelas dan tidak ada kekaburan oleh karena yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah mengenai Perbuatan melawan (PMH) yang menurut Penggugat telah dilakukan oleh tergugat dan hal tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara dan berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi tersebut tidak beralasan dan haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka eksepsi tergugat ditolak untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan ;

1. Bahwa Penggugat dahulu merupakan Warga Negara Indonesia kemudian pada tahun 1999 Penggugat menikah dengan Pria berkewarganegaraan Irlandia, karena selama perkawinan suami Penggugat selalu berpindah dari kota ke kota lainnya di karenakan urusan pekerjaannya akibatnya Penggugat melepaskan kewarganegaraan Indonesianya ;

2. Bahwa selama tinggal di luar Negeri Penggugat bekerja dan memiliki penghasilan serta tabungan untuk masa depannya, sehingga Penggugat sering datang ke Indonesia mengunjungi keluarga, dan kemudian pada tahun 2017 Penggugat disarankan oleh adik kandungnya untuk membeli Asset Property di Indonesia sebagai bekal masa tuanya, dan saran itu diterima oleh Penggugat dikarenakan Penggugat mempunyai keinginan untuk kembali menjadi Warga Indonesia dan bisa Kembali ke Tanah Air untuk memulai hidup baru ;

3. Bahwa Penggugat menerima saran dari adik kandungnya Bapak Agus Sumardan untuk membeli Asset Property di Indonesia pada tahun 2017, terhadap satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan Luas 54 M2 dan Jumlah 1 Kamar tidur, Fully Furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan;



4. Bahwa untuk memenuhi persyaratan pembelian Apartemen Casagrande Residence, Penggugat pada awalnya menunjuk dan pinjam nama sementara atas nama adik kandungnya yang bernama Bapak Agus Sumardan, namun seiring berjalannya waktu **MERYANA ROSALENE (Tergugat)** adik tirinya Penggugat (satu ibu, lain bapak) mengusulkan bahkan terkesan memaksa untuk menggunakan nama Tergugat dalam melakukan pembelian Apartemen Casagrande Residence dan akhirnya Penggugat menerima hal tersebut, sampai Penggugat kembali menjadi Warga Negara Indonesia (WNI) yang pada saat ini masih menunggu proses dari Departemen Imigrasi Republik Indonesia, perlu diketahui Penggugat telah mengurus untuk Kembali menjadi Warga Negara Indonesia sejak bulan Juli 2019 setelah WNA KITAS Penggugat di setujui pihak Imigrasi Jakarta dan Pelaporan di KBRI (kedutaan besar Republik Indonesia di London), maka Penggugat kembali ke Indonesia dan Proses kewarganegaraan Indonesia akan kembali 5 (lima) tahun kemudian ;

5. Bahwa pada tanggal 17 April 2017 dilakukan Kesepakatan Jual Beli terhadap satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM tersebut dari Pemilik sebelumnya Ir. Syahrial Loetan MCP beralamat di Jalan Wirabakti III Blok G 11 RT.003/RW.007 Cipinang Melayu, Jakarta Timur, dengan Perwakilan Penggugat adik kandungnya bernama Agus Sumardan yang beralamat di Jalan Perum Grand Taruma Cluster Senopati No.72 RT.007/RW.004 Sukamakmur, Teluk Jambe Timur Kerawang, dimana harga transaksi jual beli Properti disepakati sebesar Rp.1.980.000.000,-(satu milyar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah), namun kesepakatan ini dirubah menjadi memakai nama **MERYANA ROSALENE (Tergugat)** hal ini dilakukan karena **Tergugat** memaksa untuk memakai Namanya dalam melakukan pembelian Apartemen Casagrande Residence ;

6. Bahwa dengan dasar pinjam nama sementara yang memakai nama Tergugat, maka dilakukan Kesepakatan Jual Beli terhadap Apartemen Casagrande Residence Tower Montana antara Tergugat (Pembeli) dengan Ir. Syahrial Loetan MCP (Pemilik satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM) beralamat di Jalan Wirabakti III Blok G 11 RT.003/RW.007 Cipinang Melayu, Jakarta Timur, dimana harga transaksi jual beli Properti disepakati sebesar Rp.1.980.000.000,-(satu milyar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah), sebagaimana tertuang dalam Form I Permohonan Pengalihan Casa Grande



Residence Phase I Perihal Permohonan Pengalihan Hak & Kewajiban yang ditandatangani Tergugat dan Ir. Syahrial Loetan MCP tertanggal 18 April 2018, kemudian Tergugat memperoleh Pengalihan Hak dan Kewajiban atas Apartemen Casagrande Residence Tower tersebut sebagaimana Perjanjian Pengalihan Hak dan Kewajiban atas Apartemen Casa Grande Residence Tower tertanggal 30 Mei 2017 ;

7. Bahwa pada tanggal 22 Maret 2021 Penggugat dan Tergugat membuat Surat Kesepakatan Bersama dan telah di **waarmerking** oleh Notaris, dimana dalam kesepakatan tersebut menyebutkan salah satunya adalah bahwa benar Penggugat mengirimkan uang kepada Tergugat untuk dibelikan satu unit Apartemen Casagrande Residence dan setelah Penggugat mendapatkan status WNI secara otomatis Tergugat melakukan proses balik nama kepemilikan kepada Penggugat ;

8. Bahwa atas persetujuan Penggugat, maka Tergugat dan Bintang Priyonggo (teman Penggugat) membuka rekening untuk keperluan atas satu unit Apartemen Casa Grande Residence tersebut dan juga Tergugat memberikan kuasa kepada Bintang Priyonggo menyerahkan tanggung jawab sepenuhnya atas satu unit Apartemen Casa Grande Residence tersebut, sebagaimana diuraikan dalam Surat Kuasa Rekening Apartemen Casa Grande Montana Lantai 16 Unit 03 antara Tergugat dengan Bintang Priyonggo (Teman Penggugat) pada tanggal 22 Maret 2021 ;

9. Bahwa Penggugat sangat tertekan dan dirugikan oleh Tergugat, sebagai akibat pemakaian pinjam nama sementara atas satu unit Apartemen Casa Grande Residence tersebut, dan Tergugat sering melakukan Kekerasan secara Verbal, Pengancaman, dan Penganiayaan terhadap penggugat, puncaknya pada tanggal 14 Juli 2022 Tergugat menjambak rambut, memukul dan bahkan menyeret Penggugat sehingga mengakibatkan luka memar dan trauma mendalam bagi Penggugat, padahal Penggugat hanya menanyakan apa yang menjadi hak-nya terhadap Apartemen Casa Grande Residence tersebut dan Pelaporan mengenai uang telah diberikan kepada Tergugat, selanjutnya Tindakan Tergugat benar-benar sangat merugikan yaitu pada tanggal 18 Juli 2022 melakukan pembatalan sepihak atas penjamin Imigrasi sponsor Penggugat supaya Kartu Izin Tinggal Tetap (KITAP) Penggugat tidak dapat keluar dari Departemen Imigrasi Republik Indonesia ;

10. Bahwa Penggugat sangat ketakutan dan tidak berpikir kalau Tergugat mempermainkan Hak Kepemilikan terhadap satu unit Apartemen



Casa Grande Residence tersebut, dan Penggugat pada saat menyetujui pemakaian pinjaman nama tergugat, tidak mengetahui jika ada Peraturan Pemerintah yang mengatakan bahwa WNA dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana disebut Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia. Pasal 2 ayat 2 disebutkan "Warga Negara Asing diperbolehkan untuk membeli Properti di Indonesia dengan syarat harus memiliki izin tinggal dan menetap di Indonesia yang diterbitkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia", ternyata Tegugugat mengetahui hak ini tetapi tidak disampaikan kepada pihak penggugat, statemen ini dikonfirmasi oleh teman tergugat bernama fajar lewat pembicaraan telepon ;

11. Bahwa setelah Kartu Izin Tinggal Tetap (KITAP) Penggugat terbukti keluar dengan pertolongan Bapak Agus Sumardan (Adik Kandung Penggugat), akhirnya dengan lega penggugat meminta kepada tergugat untuk mentransfer dan / atau memberikan penjamin sponsor imigrasinya yang sudah penggugat berikan kepada tergugat untuk diberikan kepada Bapak Agus Sumardan (adik kandung penggugat). tetapi tergugat sampai detik ini tidak mau mentransfer dan / atau memberikan penjamin sponsor imigrasi penggugat kepada bapak Agus Sumardan (adik kandung penggugat), dikarenakan tergugat masih mau mengontrol kehidupan penggugat dan masih meneror ke depannya dan merampas hak-hak penggugat ;

12. Bahwa pada tanggal 26 Agustus tergugat mengatakan kepada agent apartemen casa grande residence mau dijual, sehingga penggugat sebagai pemilik tidak dapat menyewakan Apartemen Casagrande Residence Tower Montana Lantai 16 unit 03 kepada Pihak ke-3 (tiga) dan akibatnya penggugat mengalami kerugian sebesar rp.90.000.000,-(sembilan puluh juta rupiah) per tahun ; tergugat juga melakukan kebohongan terhadap pajak motor penggugat sebesar Rp. 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah) dimana yang diminta untuk dibayarkan tergugat tidak dibayarkan sebagaimana mestinya sehingga penggugat dan juga tergugat tidak pernah memberikan bukti terhadap pembayaran pajak apartemen casa grande residence tersebut yang dimintakan oleh tergugat kepada penggugat, sehingga penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah)



13. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh tergugat tersebut adalah dinyatakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi penggugat, karena penggugat tidak dapat menyewakan Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana Lantai 16 unit 03 kepada Pihak ke-3 (tiga) dan akibatnya penggugat mengalami kerugian sebesar rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) per tahun dan tergugat membatalkan secara sepihak penjamin imigrasi sponsor penggugat ;

14. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum tergugat sangat berdampak terhadap psikis kesehatan dan menimbulkan trauma kepada penggugat, dan jika diperhitungkan dengan kerugian material dan kerugian immaterial tidak sepadan dengan tekanan dan teror yang diberikan tergugat selama ini,

15. Bahwa sebelum Gugatan ini diajukan penggugat telah melakukan upaya penyelesaian secara Musyawarah maupun upaya-upaya patut menurut hukum Namun dari upaya-upaya di luar Pengadilan yang telah diupayakan oleh penggugat, kenyataannya tergugat tidak menunjukkan itikad baik ;

16. Bahwa dengan adanya alasan Hak Kepemilikan dari satu unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan Luas 54 M2 dan Jumlah 1 Kamar tidur, Fully Furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan tersebut adalah **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)** antara Pemilik Lama yaitu Ir. Syahrial Loetan, M.CP dengan Pihak Developer Apartemen Casa Grande Residence (PT. Elite Prima Utama), kemudian dibeli oleh penggugat dengan meminjam nama MERYANA ROSALENE (tergugat) melalui **pengalihan hak dan kewajiban atas unit APARTEMEN CASA GRANDE RESIDENCE** antara Ir. Syahrial Loetan, M.CP (Pemilik lama Apartemen tersebut) dengan MERYANA ROSALENE (tergugat) tertanggal 30 Mei 2017, bahwa apabila dikemudian sudah bisa dilaksanakan Akta Jual Beli dan juga dikeluarkan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terhadap Apartemen tersebut, penggugat mohon agar nama penggugat yang berhak atas satu unit Apartemen Casa Grande Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan Luas 54 M2 dan Jumlah 1 Kamar tidur, Fully Furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan tersebut.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut ;



1. Perihal satu unit apartemen CASAGRANDE RESIDENCE TOWER MONTANA, lantai 16 unit 03 type nm dengan luas 54 m² dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88;

Bahwa dalam surat gugatan disebutkan objek sengketa pertama yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah terkait Satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 m² dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan;

Bahwa dalam surat gugatan, Penggugat mendalilkan dalam bagian posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat membeli Satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 m² dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan dengan cara pinjam nama sementara yang pada awalnya akan menggunakan nama adik kandungnya Agus Sumardan, namun tergugat mengusulkan bahkan terkesan memaksa untuk menggunakan nama tergugat dalam pembelian apartemen tersebut. (vide poin 4);

Bahwa terhadap dalil tersebut, Tergugat menolak dengan tegas. Perlu diketahui untuk memutus poin gugatan tentang siapa yang berhak terhadap Satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 m² dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan tersebut maka perlu kembali pada asal perjanjian yang dibuat oleh pemilik apartemen semula yang bertindak sebagai penjual. Sebenarnya kepada siapa pihak pertama atau penjual tersebut mengalihkan hak dan kewajibannya?;

Bahwa dalam Akta Pengalihan Hak dan Kewajiban atas Unit Apartemen Casa Grande Residence Montana selanjutnya disebut "Perjanjian Pengalihan" yang dibuat dan ditandatangani di Jakarta pada hari Selasa, tanggal 30-05-2017 (tiga puluh bulan mei tahun dua ribu tujuh belas) yang telah di waarmerking oleh Notaris Buntario Tigris, S.H.,S.E.,M.H. pada hari Senin, tanggal 10 Juli 2017 dibawah nomor: 7.295/VII/2017/W disebutkan para pihak yang membuat perjanjian pengalihan tersebut adalah Tuan IR. Syahrial Loetan, MCP selaku pemilik sebagai pihak pertama dengan Meryana Rosalene (Tergugat) selaku pihak yang menerima hak serta kewajiban sebagai pihak kedua;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam Pasal 1 ayat 1 Perjanjian Pengalihan tersebut disebutkan bahwa "Pihak pertama dengan ini mengalihkan UNIT APARTEMEN tersebut kepada pihak kedua dengan harga yang telah disepakati antara para pihak"; Bahwa dikarenakan akta peralihan hak dan kewajiban tersebut telah di Waarmerking oleh pejabat yang berwenang yaitu pejabat Notaris Buntario Tigris, S.H.,S.E.,M.H. Notaris di Jakarta Pusat maka menurut Undang-Undang Akta Perjanjian Peralihan hak dan Kewajiban tersebut telah lengkap dan sempurna serta mengikat tentang apa yang ada didalamnya;

Bahwa kekuatan pembuktian surat di bawah tangan yang didaftarkan oleh Notaris (waarmerking) menurut Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa akta itu digunakan atau yang dapat dianggap diakui menurut undang-undang bagi yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari orang tersebut, merupakan bukti sempurna seperti akta otentik. Berdasarkan hal tersebut, isi keterangan di dalam akta di bawah tangan itu berlaku sebagai benar terhadap siapa yang membuatnya dan demi keuntungan orang untuk siapa pernyataan itu dibuat. Maka: Nilai kekuatan pembuktiannya sama dengan akta otentik dengan demikian nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya sempurna dan mengikat (*volledig en bindendebewijskracht*).

Bahwa kemudian berdasarkan bukti kwitansi yang dibuat pada tanggal 18 Mei 2017 di Jakarta sebagai bukti pembayaran disebutkan "Sudah diterima dari Ibu Meryana Rosalene banyaknya uang Satu Milyar Sembilan Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah untuk pembayaran Pembelian Unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana 16.03 yang ditandatangani oleh Ir. Syahrial Loetan, MCP dan Arnidas Armia Loetan

Bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum terhadap Satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 m2 dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan karena bukan pihak yang melakukan transaksi dan bukan pihak yang namanya tercatat dalam perjanjian pengalihan hak dan kewajiban.;

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka yang berhak terhadap Satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 m2 dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan adalah Tergugat;

Halaman 50 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



2. Perihal yang berhak untuk menandatangani akta jual beli terhadap satu unit apartemen CASAGRANDE RESIDENCE TOWER MONTANA, lantai 16 unit 03 type nm dengan luas 54 m² dan 1 jumlah kamar tidur fully furnish terletak di jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan;

Bahwa dalam Petitum ke 3 Penggugat yang meminta agar dimasukkan sebagai pihak pembeli dalam Akta Jual Beli dan sebagai pemilik di dalam Satuan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terhadap satu unit Apartemen Casagrande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan luas 54 M² dan 1 Jumlah kamar tidur Fully Furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan;

Bahwa Ini juga merupakan tuntutan tanpa dasar dan alas hak yang jelas sehingga Tergugat menolak dengan tegas, untuk hal yang demikian seharusnya dikembalikan pada Perjanjian Peralihan Hak dan Kewajiban sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli;

Bahwa berdasarkan klausul perjanjian tersebut Tergugatlah sebagai pihak kedua dalam perjanjian tersebut yang berhak untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) atas unit Apartemen tersebut antara Developer dan Tergugat serta mengurus balik nama dari apa yang dijual dan dipindahkan itu ke atas nama Tergugat;

3. Perihal Penjamin Imigrasi;

Bahwa selanjutnya poin ke 4 dalam petitum Penggugat, Penggugat meminta agar mengganti penjamin imigrasi sponsor Penggugat yang sebelumnya atas nama Tergugat untuk diganti kepada Agus Sumardian (Ade kandung Penggugat);

Bahwa selain itu karena masih dalam konteks tuntutan yang sama pada poin Petitum 5 ke 1 a Penggugat menuntut agar Tergugat membayar Penjamin imigrasi sponsor yang telah dibayarkan sebesar Rp.72.750.000,- (Tujuh puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa hal tersebut disandarkan pada Posita ke 16 Penggugat mendalilkan bahwa setelah Kartu Izin Tinggal Tetap (KITAP) Penggugat terbukti keluar dengan pertolongan Bapak Agus Sumardian (Adik Kandung Penggugat) akhirnya dengan lega Penggugat meminta kepada Tergugat untuk mentransfer dan/atau memberikan penjamin sponsor Imigrasinya yang sudah Penggugat berikan kepada Tergugat untuk diberikan kepada Bapak Agus Sumardian (adik kandung Penggugat). Tetapi Tergugat sampai detik ini tidak mau mentransfer dan/atau memberikan penjamin sponsor Imigrasi



Penggugat kepada Bapak Agus Sumardan (Adik Kandung Penggugat), dikarenakan Tergugat masih mau mengontrol kehidupan Penggugat dan masih meneror kedepannya dan merampas hak-hak Penggugat;

Bahwa terhadap permintaan dan dalil tersebut Tergugat menolak dengan tegas, walaupun tidak diminta oleh Penggugat (*principal*) dalam surat kuasa, namun tetap disebutkan dalam gugatan, maka Tergugat tetap akan menggunakan haknya untuk menjawab;

Bahwa untuk menyelesaikan poin tuntutan Penggugat tersebut, terlebih dahulu harus dilihat apakah Tergugat sebagai penjamin telah menjalankan Kewajibannya dengan baik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ? ;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut maka meminta sejumlah uang kepada WNA yang akan dijamin bukan merupakan hal yang dilarang Undang-Undang;

4. Perihal Pembayaran Pajak Penghasilan Sewa atas satu unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type NM dengan luas 54 M²

Bahwa berikutnya Penggugat juga menuntut Pembayaran Pajak Penghasilan Sewa atas satu unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type NM dengan luas 54 M² sebesar Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) yang terdapat dalam Petitum poin 5 ke 1 b;

Bahwa hal tersebut disandarkan pada posita ke 9 surat gugatan yang menyebutkan "Bahwa pada bulan April 2021, Tergugat meminta uang kepada Penggugat sebesar Rp.17.000,000,- (tujuh belas juta rupiah) dengan alasan untuk pembayaran Pajak Penghasilan Sewa terhadap satu unit Apartemen Casa Grande Residence tersebut, namun Tergugat tidak pernah menunjukkan dan memberikan bukti pembayaran Pajak tersebut kepada Penggugat;

Bahwa terhadap dalil dan permintaan tersebut Tergugat menolak dengan tegas, lagi pula benar-benar tidak jelas maksud dari Penggugat itu apa?;

Bahwa terkait satu unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type NM dengan luas 54 M² sudah jelas adalah hak Tergugat berdasarkan perjanjian pengalihan hak dan kewajiban. Maka Penggugat tidak berhak menuntut apapun berdasarkan objek tersebut;

5. Perihal Pajak Motor



Bahwa pada petitem gugatan Penggugat meminta Pembayaran Pajak Motor yang sejumlah Rp.1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah) Bahwa permintaan tersebut disandarkan pada posita gugatan poin 17 “.... Tergugat juga melakukan kebohongan terhadap Pajak Motor Penggugat sebesar Rp.1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah) dimana yang diminta untuk dibayarkan Tergugat tidak dibayarkan sebagaimana mestinya sehingga Penggugat dan juga Tergugat tidak pernah memberikan bukti terhadap pembayaran Pajak Apartemen Casa Grande Residence tersebut yang dimintakan oleh Tergugat kepada Penggugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah).’

Bahwa Tergugat tidak mengetahui apa maksud dalil dan permintaan tersebut, motor apa yang dimaksud dan Pajak apa yang dimaksudkan Penggugat;

6. Perihal Sewa Apartemen tidak dapat dinikmati Penggugat

Bahwa hal tersebut disandarkan pada posita gugatan poin 17 “Bahwa pada tanggal 26 Agustus Tergugat mengatakan kepada Agent Apartemen Casa Grande Residence mau dijual, sehingga Penggugat sebagai pemilik tidak dapat menyewakan Apartemen Casagrande Residence Tower Montana Lantai 16 Unit 03 kepada Pihak ke-3 (tiga) dan akibatnya Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) per tahun;

Bahwa terhadap dalil dan permintaan tersebut Tergugat menolak dengan tegas. Karena sekali lagi perlu Tergugat jelaskan bahwa Penggugat bukanlah pemilik dari unit apartemen tersebut, bahwa yang memiliki hak adalah Tergugat berdasarkan Akta Pengalihan Hak dan Kewajiban atas Unit Apartemen Casa Grande Residence Montana selanjutnya disebut “Perjanjian Pengalihan” yang dibuat dan ditandatangani di Jakarta pada hari Selasa, tanggal 30-05-2017 (tiga puluh bulan mei tahun dua ribu tujuh belas) yang telah di waarmerking oleh Notaris Buntario Tigris, S.H.,S.E.,M.H. pada hari Senin, tanggal 10 Juli 2017 dibawah nomor: 7.295/VII/2017/W disebutkan para pihak yang membuat perjanjian pengalihan tersebut adalah Tuan IR. Syahrial Loetan, MCP selaku pemilik sebagai pihak pertama dengan Meryana Rosalene (Tergugat) selaku pihak yang menerima hak serta kewajiban sebagai pihak kedua;

Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat tidak memiliki hak untuk menuntut apapun dari Unit Apartemen tersebut termasuk daripadanya uang



sewa terhadap unit apartemen tersebut, karena Penggugat tidak memiliki alas hak;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini dan yang perlu dibuktikan lebih lanjut adalah “ Apakah perbuatan tergugat

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat maka berdasarkan azas pembuktian “siapa yang mendalilkan sesuatu hak maka ia wajib untuk membuktikannya dan sebaliknya pihak yang menyangkal wajib pula membuktikan sangkalannya (Pasal 1865 KUH Perdata jo Pasal 163 HIR) ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dipersidangan Penggugat mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda bukti P-1, sampai dengan P-24, dan 3 (tiga) orang saksi yaitu Saksi **Bintang Priyonggo, Dito Mulhakim, dan Imam Tohir** ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya dipersidangan Tergugat mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T – 6 dan 1 (satu) orang saksi yaitu **Ahmat Afrizal** ;

Menimbang, bahwa untuk dapat menyatakan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, harus memenuhi unsur-unsur adalah ;

1. Adanya perbuatan yang bersifat bertentangan dengan hukum ;
2. Adanya kerugian yang timbul;
3. Adanya kesalahan atau kelalaian ;
4. Adanya hubungan kausalitet atau sebab akibat antara kerugian pihak penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh tergugat ;

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 1365 KUH Perdata tersebut tidak dijumpai pengertian ataupun rumusan secara defenitif apa sebenarnya yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Undang-undang tidak memberi rumusan secara defenitif tentang arti perbuatan melawan hukum, maka dalam praktek peradilan di Indonesia dipedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3191/K/Pdt/1984, tanggal 8 Februari 1984, dimana disebutkan suatu perbuatan dianggap perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi 4 (empat) kriteria yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;



3. Melanggar kaedah tata susila;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketertiban serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan masyarakat;

Menimbang, bahwa kriteria tersebut diatas tidak harus terpenuhi secara kolektif, tetapi salah satu saja sudah terbukti dalam suatu perbuatan maka dianggap telah ada perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena mengenai dalil pokok dalam surat gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat maka berdasarkan azas pembuktian Pasal 1865 KUHPerdara "siapa yang mendalilkan dia yang membuktikan" maka menurut majelis baik penggugat maupun tergugat wajib membuktikannya" ;

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah berupa Surat Kesepakatan Bersama Isti Komariyah (Penggugat) dan Meryana Rosaline (Tergugat) yang dibuat dihadapan Notaris Patricia Bunandi Panggabean, S.H. tanggal 22 Maret 2021 ;

Mernimbang, bahwa bukti berdasarkan bukti P-1 tersebut adalah merupakan bentuk kesepakatan antara Penggugat dan tergugat salah satu kesepakatannya menyatakan bahwa Penggugat menyatakan mengirimkan sejumlah uang kepada tergugat untuk pembelian 1 (satu) unit apartemen Casa Grande Montana 1603, bahwa bukti P-1 tersebut merupakan akta dibawah tangan yang dibuat oleh Penggugat dan tergugat dan bukti P-1 tersebut telah diwaarmeking dihadapan Notaris Patricia Bunandi Panggabean, S.H. tanggal 22 Maret 2021.

Menimbang Kekuatan hukum akta perjanjian di bawah tangan yang didaftarkan oleh Notaris (waarmerking), yaitu pada akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya hanya meliputi kenyataan bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menandatangani atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum untuk surat di bawah tangan kekuatan pembuktiannya akan sangat tergantung pada kebenaran atas pengakuan atau penyangkalan para pihak atas isi dari akta dan masing-masing tanda tangannya. Apabila suatu akta di bawah tangan diakui isi dan tandatangannya oleh masing masing pihak maka kekuatan pembuktiannya hampir sama dengan akta otentik, Akta di bawah tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1880 KUHPerdara tidak akan dapat



mempunyai kekuatan pembuktian lahir terhadap pihak ketiga terkecuali sejak hari dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukan menurut Peraturan Perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan akta di bawah tangan Apabila tandatangan diakui oleh yang bersangkutan, maka akta di bawah tangan itu mempunyai kekuatan dan menjadi bukti sempurna. Sebagaimana diatur dalam pasal 1875 KUHPerdara, Nilai kekuatan pembuktiannya sama dengan akta otentik dan dengan demikian nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya sempurna dan mengikat (volledig en bindendebewijskracht).

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka menurut Majelis bukti P-1 oleh karena selama persidangan dari pihak tergugat tidak ada penyangkalan terhadap keberadaan bukti P-1 tersebut maka menurut Majelis bukti P-1 tersebut adalah sah dan mengikat bagi pihak-pihak yang menandatangani akta tersebut yaitu Penggugat maupun Tergugat ;

Menimbang, bahwa bukti P-2 berupa kesepakatan jual Beli antara IR. Syahrial Loetan, MCP sebagai penjual dan Agus Sumardan (adik kandung Penggugat) sebagai pembeli atas 1 (satu) unit apartemen Casagrande Residence Tower Montana Lantai 16 unit 03 type NM, tanggal 17 April 2017, bukti tersebut membuktikan Penggugat sebagaimana dalam P-1 telah melakukan jual beli terhadap Apartemen tersebut melalui adik Penggugat dan bukti P-2 tersebut berhubungan dengan keterangan saksi Penggugat yaitu saksi **BINTANG PRIYONGGO**, yang pada pokoknya menerangkan ;

- Bahwa, Saksi mengetahui ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat tentang kepemilikan 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type Nm dengan luas 54 m2 dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di jalan Casablanca Raya Kav. 88,



Jakarta Selatan, dan Saksi mendengar dari Penggugat bahwa apartemen Casa Grande tersebut milik Penggugat yang diakui dan mau dijual oleh Tergugat ;

- Bahwa Saksi mengetahui yang membeli Apartemen Casa Grande tersebut adalah Penggugat, yang pada saat pembeliannya karena Penggugat adalah Warga Negara Asing (WNA) sehingga meminjam nama Tergugat untuk proses pembelian Apartemen Casa Grande tersebut ;
- Bahwa sekitar tahun 2021 saksi pernah didatangi oleh Penggugat di tempat usaha Saksi, dengan menangis-nangis Penggugat menceritakan bahwa Sponsor Penjamin Imigrasi Penggugat akan dibatalkan oleh Tergugat, dan Tergugat meminta sejumlah uang kepada Penggugat jika ingin Sponsor Imigrasi tetap dilanjutkan;
- Bahwa Saksi mengetahui Surat Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Tergugat (P-1), yang pada pokoknya isi Surat tersebut menerangkan bahwa Penggugat mengirimkan uang kepada Tergugat, untuk di belikan 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type Nm dengan luas 54 m2 dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di jalan Casablanca Raya Kav. 88, Jakarta Selatan, Apartemen tersebut milik Penggugat, dan akan dilakukan pemindahan Surat Kuasa Rekening Apartemen Casa Grande dari Tergugat kepada Saksi ;
- Bahwa, Saksi mengetahui Surat Kuasa Rekening Apartemen dari Tergugat kepada Saksi (P-9), Surat tersebut menyatakan bahwa untuk segala keperluan pembayaran pemeliharaan Apartemen tersebut melalui rekening Saksi ;
- Bahwa, Saksi mengetahui segala pembayaran seperti kebersihan, service charge dan lain sebagainya dibayar oleh Penggugat melalui rekening saksi dan dengan seizin saksi ;
- Bahwa, Saksi mengetahui bahwa Penggugat pernah mengirimkan uang melalui rekening milik Saksi dan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepengetahuan Saksi untuk diberikan kepada Tergugat sejumlah Rp 56.750.000 (lima puluh enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) untuk pinjaman Tergugat dan dengan sepengetahuan Saksi Penggugat juga pernah mengirim uang kepada Tergugat sejumlah Rp 17.000.000 (tujuh belas juta rupiah) untuk pajak sewa atas Apartemen Casa Grande tersebut namun bukti pembayaran pajak tersebut tidak pernah ada;

- Bahwa, Saksi mengetahui bahwa Penggugat pernah mengirimkan uang melalui rekening milik Saksi dan dengan sepengetahuan Saksi kepada Tergugat dengan meminjam rekening adik kandung Tergugat bernama Asep Sumardan sejumlah Rp.16.000.000 (enam belas juta rupiah) yang dipergunakan untuk mengurus sponsorship ;
- Bahwa, Saksi tahu bahwa Penggugat adalah Warga Negara Irlandia, setelah bercerai dengan suaminya Penggugat pindah menjadi Warga Negara Indonesia tetapi harus memakai ijin dari imigrasi (sponsorship) berada di Indonesia sejak tahun 2019 sampai sekarang ;
- Bahwa, saksi tidak tahu perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, diperlihatkan bukti P-1 menyangkut apartemen yang saksi tahu saat ini apartemen tersebut disewakan dan saksi tidak pernah melihat surat kepemilikan Apartemen Casa Grande tersebut namun kunci apartemen tersebut saat ini dipegang oleh Penggugat ;

Saksi DITO MULHAKIM yang pada pokoknya menerangkan ;

- Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena Saksi Saksi bekerja sebagai Agen Broker dari Apartemen Casa Grande Residence ;
- Bahwa, awalnya saksi tidak tahu bahwa apartemen tersebut milik Penggugat, namun setelah saksi konfirmasi kepada Pihak Legal Apartemen Casa Grande (Ibu Hilda dan Ibu Sandra) bahwa menurut keterangan Pihak Legal, 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type Nm dengan luas 54 m2 dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di

Halaman 58 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



jalan Casablanca Raya Kav. 88, Jakarta Selatan adalah milik Penggugat, pembayaran dilakukan Penggugat dan meminjam nama Tergugat ;

- Bahwa, saksi selalu konfirmasi dengan Penggugat mengenai Pembayaran apartemen Casa Grande Residence dan Saksi pernah ke objek sengketa yaitu 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type Nm dengan luas 54 m2 dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di jalan Casablanca Raya Kav. 88, Jakarta Selatan, dan yang menguasai dan memegang kunci adalah Penggugat ;
- Bahwa, Saksi pernah mengirimkan percakapan melalui aplikasi Whats-App kepada Tergugat untuk mengkonfirmasi apakah Apartemen tersebut dijual dan jawaban Tergugat meminta tolong kepada Saksi agar Apartemen tersebut ditawarkan untuk dijual, sebagaimana dikonfirmasi kepada Majelis Hakim Perkara bukti (P-17 sampai dengan P-22) dan Saksi memperlihatkan percakapan tersebut masih ada di Handphone milik Saksi ;
- Bahwa, Setelah mengetahui Apartemen Casa Grande milik Penggugat, saksi langsung mengkonfirmasi kepada Penggugat atas penawaran penjualan yang dilakukan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi Harga sewa apartemen Casa Grande tersebut Rp 7.500.000, 00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) perbulan full furnish ;
- Bahwa, Saksi tahu mengenai pembayaran sewa apartemen tersebut per 6 (enam) bulan, selanjutnya sewa tidak diperpanjang karena ada konflik mengenai apartemen tersebut; dan saat ini apartemen disewakan atau kosong dan Setahu Saksi Penggugat mempunyai anak ;
- Bahwa, saksi mengetahui Tergugat pernah mendatangi Saksi di Kantor Apartemen Casa Grande untuk meminta draft Kontrak Penyewaan atas Apartemen Casa Grande tersebut namun saksi tidak memberikannya;

Dan Saksi IMAM TOHIR yang pada pokoknya menerangkan ;

- Bahwa, Saksi mengenal pemilik sebelumnya Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type Nm dengan luas 54 m2 yang bernama Ir Syahril Loetan ;
- Bahwa, Awalnya yang pertama kali menghubungi Saksi untuk menanyakan Apartemen Casa Grande adalah adik kandung Penggugat bernama Agus Sumardan karena Saksi hanya mengenal Agus Sumardan (adik kandung Penggugat) dan mengatakan sedang mencari apartemen untuk kakak kandungnya (Penggugat) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi mengetahui kesepakatan awal Jual Beli atas 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type Nm dengan luas 54 m2 dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di jalan Casablanca Raya Kav. 88, Jakarta Selatan adalah antara Pemilik terdahulu bernama IR Syahrial Loetan dengan Agus Sumardan (adik kandung Penggugat), namun karena Pak Agus Sumardan sering keluar kota dan sangat sibuk dengan pekerjaannya maka proses jual beli tersebut meminjam nama Tergugat
- Bahwa, Saksi mengetahui semula jual beli dilakukan oleh Agus Sumardan, karena Saksi yang mengurus dari awal sampai akhir Pembelian Apartemen tersebut;
- Bahwa, Saksi mengetahui alasan pemakaian nama Meryana Rosaline (Tergugat) karena ibu Isti Komariah (Penggugat) orang Asing (WNA) dari Irlandia ;
- Bahwa Saksi mengetahui pembayaran dan pembelian Apartemen Casa Grande tersebut dibayar oleh Penggugat ;
- Bahwa, Saksi mengetahui Apartemen dibeli Ibu Isti Komariah (Penggugat) dari IR Syarial secara cash sebesar Rp 1.980.000.000,- (satu miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) ;
- Bahwa, Saksi tahu hubungan antara Penggugat Tergugat dan Agus Sumardan adalah saudara kandung ;
- Bahwa, Pembelian apartemen tersebut menggunakan nama Tergugat karena saudara Agus Sumardan terlalu sibuk bekerja ;
- Bahwa, Saksi mengetahui Apartemen Casa Grande Residence belum ada Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), sehingga masih berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), jika nama yang ada di PPJB berbeda untuk dimasukan dalam Proses Akta Jual Beli atas Apartemen tersebut bisa saja namun harus membayar Pajak 2 kali yaitu 5% Plus 2.5%;
- Bahwa, Saksi mengetahui Penggugat meminjam nama Tergugat untuk membeli apartemen Casa Grande Residence karena Penggugat masih berstatus Warga Negara Asing dan Saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat ;
- Bahwa, setahu saksi Penggugat yang membayar apartemen Casa Grande Residence sebesar Rp 1.980.000.000, 00 (satu miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan P-2 dan saksi tersebut maka diperoleh bahwa awal mula pembelian 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence

Halaman 60 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type Nm dengan luas 54 m2 dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di jalan Casablanca Raya Kav. 88, Jakarta Selatan dilakukan oleh Penggugat yang bernama Agus Sumardan namun karena kesibukannya kemudian proses jual beli apartemen tersebut kemudian menggunakan nama tergugat sebagaimana bukti P-1 karena Tergugat juga merupakan saudara tiri dari Penggugat dan pembelian tersebut dilakukan dengan harga sebesar Rp. 1,980.000.000.- (satu milyar Sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) sebagaimana dalam kwitansi bukti P-16 dalam kwitansi tersebut masih menggunakan nama Bapak Agus Sumardan /Ibu Meryana Rosaline (tergugat) dan pembelian 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type Nm dengan luas 54 m2 dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di jalan Casablanca Raya Kav. 88, Jakarta Selatan dilakukan oleh Penggugat oleh karena Penggugat merupakan Warga Negara Irlandia karena mengikuti suami sebagaimana dalam bukti P-8 dan berdasarkan bukti tersebut menunjukkan bahwa Penggugat dalam proses kembali menjadi Warga Negara Indonesia ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 dan T-4 berupa Perjanjian pengikatan jual tanggal 12 Januari 2012 antara Nona Lely dengan Ir Syahrial Loekman diperoleh fakta bahwa 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type Nm dengan luas 54 m2 dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di jalan Casablanca Raya Kav. 88, Jakarta Selatan sebelumnya milik Nona Lely dan berdasarkan bukti tersebut maka kesepakatan jual beli terhadap apartemen dilakukan oleh Ir Syahrial Loekman selaku penjual nya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Surat Permohonan Pengalihan Hak dan Kewajiban, tanggal 18 April 2017 yang ditujukan kepada Manajemen PT Elite Prima Utama dan bukti P-5 berupa Surat Pernyataan Unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana Lantai 16 unit 03 Type NM, tanggal 18 April 2017, dan bukti P-6 Surat Pengalihan Hak dan Kewajiban atas Unit Apartemen Casa Grande Residence, tanggal 20 Mei 2017 yang ditujukan kepada Manajemen PT Elite Prima Utama dari bukti tersebut saling berhubungan membuktikan bahwa dari pemilik lama yaitu Ir Syahrial Loekman membuktikan kesepakatan jual beli sebagaimana dalam bukti P-2 yang semula atas nama Agus Sumardan dialihkan ke atas nama tergugat sehingga dalam kwitansi pembayaran sebagaimana dalam bukti P-16 tetap digunakan nama Agus Sumardan/ meriyana Rosaline dan hal ini didukung oleh keterangan saksi-saksi Penggugat **Bintang Priyonggo, Dito Mulhakim, dan Imam Tohir** yang

Halaman 61 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pokoknya menerangkan bahwa Para saksi mengetahui Penggugat yang telah membeli 1 (satu) Unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana Lantai 16 unit 03 Type NM, tanggal 18 April 2017, dan para saksi mengetahui bahwa pembelian tersebut meminjam nama tergugat oleh karena Penggugat masih berstatus Warga Negara Irlandia, yang awalnya untuk urusan jual beli apartemen tersebut dilakukan oleh adik Penggugat sendiri namun karena kesibukannya kemudian diserahkan kepada tergugat yang merupakan adik tiri Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti P-10, P-11, P-12, merupakan bukti-bukti transfer dari Penggugat kepada tergugat melalui saksi Bintang Priyonggo berhubungan dengan bukti P-9 berdasarkan keterangan saksi tersebut pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat pernah mengirimkan uang melalui rekening milik Saksi dan dengan sepengetahuan Saksi untuk diberikan kepada Tergugat sejumlah Rp 56.750.000 (lima puluh enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) untuk pinjaman Tergugat dan dengan sepengetahuan Saksi Penggugat juga pernah mengirim uang kepada Tergugat sejumlah Rp 17.000.000 (tujuh belas juta rupiah) untuk pajak sewa atas Apartemen Casa Grande tersebut namun bukti pembayaran pajak tersebut tidak pernah ada dan bukti P-13, P-14 dan P-15 membuktikan Penggugat juga telah melakukan transfer sejumlah uang dalam mata uang euro kepada Hj. Hodijah Sujana yang merupakan Istri dari Agus Sumardan yang merupakan adik dari Penggugat dan dari bukti-bukti menunjukkan bahwa sumber pembayaran 1 (satu) Unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana Lantai 16 unit 03 Type NM, tanggal 18 April 2017 berasal dari Penggugat sebagaimana dalam bukti P-1, P-2 dan bukti P-16 dan bukti T-3 yang sekalipun dalam bukti T-3 tersebut yang tertulis adalah nama dari Tergugat namun menurut Majelis sumber dananya /uangnya dari Penggugat oleh karena sebagaimana dalam bukti-bukti P-1 dan keterangan saksi-saksi Penggugat pada pokoknya telah menerangkan bahwa penggunaan nama tergugat dalam proses jual beli terhadap 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana Lantai 16 unit 03 Type NM, tanggal 18 April 2017 adalah karena Penggugat berada diluar negeri dan masih menjadi warga negara Irlandia sebagaimana dalam bukti P-1 .dan saat Penggugat akan kembali menjadi Warga Negara Indonesia berdasarkan bukti P-8 yang mana Tergugat sebagai adik tiri dari Penggugat telah sponsorship/Penjamin Penggugat dalam proses kewarganegaraan Penggugat di Indonesia sebagaimana dalam bukti T-5 dan T-6 ;

Halaman 62 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-17, P-18, P-19, P-21, P-22, dan bukti P-23 adalah merupakan percakapan whatsapp Tergugat kepada pihak lain menunjukkan adanya upaya-upaya dari tergugat untuk mengalihkan atau menjual 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana Lantai 16 unit 03 Type NM, tanggal 18 April 2017 dan bukti-bukti P-24, P-25, membuktikan bahwa Tergugat telah membatalkan diri sebagai sponsorship bagi Penggugat dan bukti-bukti tersebut berhubungan dengan keterangan saksi Penggugat **BINTANG PRIYONGGO**, yang pada pokoknya menerangkan ;

- Bahwa, Saksi mengetahui ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat tentang kepemilikan 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type Nm dengan luas 54 m² dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di jalan Casablanca Raya Kav. 88, Jakarta Selatan, dan Saksi mendengar dari Penggugat bahwa apartemen Casa Grande tersebut milik Penggugat yang diakui dan mau dijual oleh Tergugat ;
- Bahwa sekitar tahun 2021 saksi pernah didatangi oleh Penggugat di tempat usaha Saksi, dengan menangis-nangis Penggugat menceritakan bahwa Sponsor Penjamin Imigrasi Penggugat akan dibatalkan oleh Tergugat, dan Tergugat meminta sejumlah uang kepada Penggugat jika ingin Sponsor Imigrasi tetap dilanjutkan;
- Bahwa, saksi tidak tahu perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, diperlihatkan bukti P-1 menyangkut apartemen yang saksi tahu saat ini apartemen tersebut disewakan dan saksi tidak pernah melihat surat kepemilikan Apartemen Casa Grande tersebut namun kunci apartemen tersebut saat ini dipegang oleh Penggugat ;

Saksi DITO MULHAKIM yang pada pokoknya menerangkan ;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena Saksi Saksi bekerja sebagai Agen Broker dari Apartemen Casa Grande Residence ;



- Bahwa, awalnya saksi tidak tahu bahwa apartemen tersebut milik Penggugat, namun setelah saksi konfirmasi kepada Pihak Legal Apartemen Casa Grande (Ibu Hilda dan Ibu Sandra) bahwa menurut keterangan Pihak Legal, 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type Nm dengan luas 54 m2 dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di jalan Casablanca Raya Kav. 88, Jakarta Selatan adalah milik Penggugat, pembayaran dilakukan Penggugat dan meminjam nama Tergugat ;
- Bahwa, Saksi pernah mengirimkan percakapan melalui aplikasi Whats-App kepada Tergugat untuk mengkonfirmasi apakah Apartemen tersebut dijual dan jawaban Tergugat meminta tolong kepada Saksi agar Apartemen tersebut ditawarkan untuk dijual, sebagaimana dikonfirmasi kepada Majelis Hakim Perkara bukti (P-17 sampai dengan P-22) dan Saksi memperlihatkan percakapan tersebut masih ada di Handphone milik Saksi ;
- Bahwa, Setelah mengetahui Apartemen Casa Grande milik Penggugat, saksi langsung mengkonfirmasi kepada Penggugat atas penawaran penjualan yang dilakukan Tergugat;
- Bahwa, Saksi tahu mengenai pembayaran sewa apartemen tersebut per 6 (enam) bulan, selanjutnya sewa tidak diperpanjang karena ada konflik mengenai apartemen tersebut dan saat ini apartemen disewakan atau kosong ;
- Bahwa, saksi mengetahui Tergugat pernah mendatangi Saksi di Kantor Apartemen Casa Grande untuk meminta draft Kontrak Penyewaan atas Apartemen Casa Grande tersebut namun saksi tidak memberikannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas maka menurut Majelis bahwa perbuatan-perbuatan dari tergugat yang telah berupaya untuk menjual 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 Unit 03 Type Nm dengan luas 54 m2 dan jumlah 1 kamar tidur, fully furnish terletak di jalan Casablanca Raya Kav. 88, Jakarta Selatan kepada pihak lain yang mana Tergugat mengetahui bahwa tergugat sebagaimana dalam bukti P-1 dan saksi-saksi Penggugat yang menerangkan bahwa penggunaan nama tergugat dalam transaksi pembelian Apartemen tersebut hanya meminjam nama tergugat dan Tergugat sebagaimana bukti P-1 telah menyetujui dan perbuatan tergugat yang secara sepihak telah membatalkan sebagai sponsorship/Penjamin Penggugat dalam pengurusan kewarganegaraan Penggugat sebagai Warga Negara Inonesia dan bukti-bukti surat P-37,P-38,P-39,P-40,P-41 dan bukti P-42 menurut Majelis bahwa bukti-bukti menunjukkan



adanya perbuatan tergugat untuk meminta sejumlah uang kepada Penggugat dengan ancaman pembatalan sebagai sponsorship Penggugat dan dari perbuatan-perbuatan tergugat tersebut menurut Majelis dihubungan ajaran teori Perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUHPerdara dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3191/K/Pdt/1984, tanggal 8 Februari 1984 telah terpenuhi dengan adanya perbuatan-perbuatan tergugat tersebut yang mana dengan adanya perbuatan tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat oleh karena Penggugat harus mencari penjamin/sponsorship dalam urusan kewarganegarannya dan juga dalam kepemilikan apartemen oleh karena untuk kepentingan-kepentingan tergugat telah dipenuhi oleh Penggugat dan berdasarkan pertimbangan diatas maka menurut Majelis Penggugat telah dapat membuktikan petitum no. 2 dalam pokok gugatannya ;

Menimbang, oleh karena petitum pokok gugatan telah terpenuhi dan dapat dibuktikan selanjutnya terhadap petitum gugatan nomor. 3 untuk Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak namanya dimasukkan sebagai Pihak Pembeli dalam Akta Jual Beli dan sebagai Pemilik di dalam Satuan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terhadap 1 (satu) satu unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan Luas 54 M2 dan Jumlah 1 Kamar tidur, Fully Furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan terhadap petitum ini oleh karena berhubungan bukti P-7 dan berdasarkan bukti tersebut tidak ada larangan bagi Penggugat maka petitum ini haruslah dikabulkan ;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan nomor 4 untuk Memerintahkan Tergugat untuk mengganti penjamin imigrasi sponsor Penggugat yang sebelumnya di atas namakan kepada Tergugat untuk diganti kepada Agus Sumardian (Ade kandung Penggugat) terhadap petitum menurut Majelis haruslah ditolak oleh karena mengenai penjamin/sponsorship oleh karena mengenai hal tersebut Penggugat sendiri yang harus mencari penggantinya ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan nomor 5 untuk Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian kepada Penggugat dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus ditransfer langsung ke Rekening Penggugat sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan Perincian sebagai berikut :

Kerugian Material yang dialami Penggugat terdiri dari :

- a. Penjamin Imigrasi sponsor yang telah dibayarkan sebesar Rp.72.750.000,- (tujuh puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)



terhadap petitum ini haruslah dikabulkan oleh karena tergugat secara sepihak telah membatalkan sebagai sponsorship bagi Penggugat hal tersebut secara nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

b. Pembayaran Pajak Penghasilan Sewa atas satu unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan Luas 54 M2 sebesar Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) terhadap petitum ini haruslah dikabulkan oleh karena berdasarkan keterangan saksi-saksi pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat telah menyewakan 1 (satu) satu unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan Luas 54 M2 dan Jumlah 1 Kamar tidur, Fully Furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan kepada pihak lain yang pembayaran sewa apartemen tersebut tidak diserahkan kepada Penggugat ;

c. Pembayaran Pajak Motor yang sejumlah Rp.1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah) terhadap petitum ini haruslah ditolak ;

d. Sewa Apartemen Tidak dapat dinikmati, karena Agent Apartemen dapat berita yang tidak benar dan menyesatkan dimana Apartemen tersebut adanya dari Tergugat untuk dijual, dan apabila disewakan se-tahun sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah). Terhadap petitum ini haruslah ditolak oleh karena mengenai penjualan maupun sewa menyewa terhadap apartemen belum terjadi ;

Total Kerugian Materil Penggugat adalah Rp 89.750.000,- (Delapan puluh Sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)

Kerugian Immaterial sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) terhadap petitum ini haruslah ditolak oleh karena menurut Majelis terhadap kerugian immaterial ini dipersidangan Penggugat tidak dapat membuktikan kerugiannya ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan nomor 6 untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatan pelaksanaan Putusan ini dan ditransfer langsung ke rekening Penggugat terhadap petitum ini haruslah ditolak oleh karena pembayaran uang paksa atau dwangssom hanya dikenal dalam pelaksanaan penyerahan suatu barang sedangkan dalam perkara ini adalah pelaksanaan pembayaran sejumlah uang yang harus dilakukan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 7 oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Tergugat berada dipihak yang kalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 HIR, Tergugat dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat dan saksi Penggugat dan tergugat selain yang telah dipertimbangkan diatas oleh karena menurut Majelis tidak direlevan maka haruslah dikesampingkan ;

Memperhatikan Pasal-Pasal KUHPerdata, serta ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I ;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak namanya dimasukkan sebagai Pihak Pembeli dalam Akta Jual Beli dan sebagai Pemilik di dalam Satuan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terhadap satu unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan Luas 54 M2 dan Jumlah 1 Kamar tidur, Fully Furnish terletak di Jalan Casablanca Raya Kavling 88 Jakarta Selatan ;
4. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian kepada Penggugat dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus ditransfer langsung ke Rekening Penggugat sebesar Rp 89.750.000,- (delapan puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan Perincian :
Kerugian Material yang dialami Penggugat terdiri dari :
 - a. Penjamin Imigrasi sponsor yang telah dibayarkan sebesar Rp 72.750.000,- (tujuh puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Halaman 67 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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

- b. Pembayaran Pajak Penghasilan Sewa atas satu unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana, Lantai 16 unit 03 Type NM dengan Luas 54 M2 sebesar Rp 17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 372.000, 00 (tiga ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 29 Mei 2023, oleh kami **Wiyono, S.H.** selaku Ketua Majelis Hakim, **Doddy Hendrasakti, S.H.** dan **Chitta Cahyaningtyas, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Rabu tanggal 31 Mei 2023 dalam suatu persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu **Asih Muhsiroh, S.H.** sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat secara ecourt.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua

Doddy Hendrasakti, S.H.

W i y o n o, S.H.

Chitta Cahyaningtyas, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Asih Muhsiroh, S.H.

Perincian biaya:

- Pendaftaran Permohonan : Rp 30.000,00
- Proses: Rp 100.000,00
- Panggilan : Rp 150.000,00
- Redaksi : Rp 30.000,00

Halaman 68 Putusan Nomor 616/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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

-	Materai	: Rp	10.000,00
-	Lainnya	: Rp	52.000,00
Jumlah		Rp	372.000,00

(tiga ratus tujuh puluh dua ribu rupiah)

Disclaimer

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