



P U T U S A N

Nomor 210/Pdt.Bth/2018/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. Satiri Bin Haji Jombor Selaku Direktur PT. Bahana Wirya Raya,

berkedudukan di Gedung Tomang Tol Swalayan Lt.3 Jalan Arjuna Utara No.1 Jakarta Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Miftahul Hadi, S.Ag., SH. Dan Husnu Marjana Adam, S.H., S.S. Advokat pada Kantor Hukum MH & PARTNERS beralamat di Gedung Bank Mandiri Lt.5 Ruang 503Jl. Tanjung Karang No.3-4A Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Agustus 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Nomor 777/SK.Pdt/2018 hari Senin tanggal 03 September 2018 sebagai **Pelawan**;

Lawan:

1. **M. Said Zakaria**, bertempat tinggal di Jalan Lio Hek Rt.01 Rw.09 No.42 Kel. Pondok Terong Kec. Cipayung Kota Depok dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dani Harianto, S.H., M.H. dan Fahrul Ramadhan, S.H. beralamat di Perum Pesona Candi Permai III T-43 Pasuruan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Nomor 895/SK.Pdt/2018 hari Selasa tanggal 09 Oktober 2018, sebagai **Terlawan I**;

2. **PT. Tjitajam Diwakili Rotendi Selaku Direktur**, bertempat tinggal di Jalan Letjen S Parman Kav No.108 Kelurahan Tomang Kecamatan Grogol Pertamburan Jakarta Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Reynold Thonak, S.H. dan Antonius Edwin, S.H. Advokat pada Kantor Hukum REYNOLD & CO beralamat di Ruko Golden

Hal 1 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Madrid 2 Blok H No 19, Jl Letnan Sutopo, Sektor XIV, BSD City, Serpong, Tangerang berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 008/SK-PN.Cbi/RC/X/2018 tanggal 8 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Nomor 892/SK.Pdt/2018 hari Selasa tanggal 09 Oktober 2018, sebagai **Terlawan II**;

3. **Zaldy Sofyan, S.H.. Selaku Dirut PT. Tjitajam**, bertempat tinggal di Jalan MT. Haryono Kav.17 Wisma PD Lt.5 Jakarta Selatan, sebagai **Terlawan III**;
4. **Direktur Utama Pengembang Pembangunan Rumah Green Citayam City PT. Tjitajam**, bertempat tinggal di Jalan Raya Jaya Citayam Bojong Gede Kab. Bogor Jawa Barat, sebagai **Terlawan IV**;
5. **Eko Supriyadi Selaku Kepala Desa Ragajaya Kecamatan Bojong Gede Kabupaten Bogor**, bertempat tinggal di Desa Ragajaya, sebagai **Terlawan V**;
6. **Ajaji Azis**, bertempat tinggal di Perumahan Putra Griya Mandiri Rt.007 Rw.09 Kelurahan Bojong Pondok Terong Kecamatan Cipayung Depok Jawa Barat, sebagai **Terlawan VI**;

dalam hal ini Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V dan Terlawan VI memberikan kuasa kepada Ulrikus Laja, SH dan Aloysius Aby, SH Advokat pada Kantor Hukum ULRIKUS LAJA, SH & ASSOCIATES beralamat di Lingga Darma Building, Jln. Warung Jati Barat No 17, Kel. Ragunan, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Nomor 893/SK.Pdt/2018 hari Selasa tanggal 09 Oktober 2018

7. **Dirjen Ahu Kantor Kementerian Hukum Dan Ham**, bertempat tinggal di Jalan HR Rasuna Said Kav.6-7 Kuningan Jakarta Selatan, sebagai **Terlawan VII**;
8. **Walikota Madya Depok**, bertempat tinggal di Margonda Raya No.54 Pancoran Mas Kota Depok Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Salvadona Tri P, S.H., M.H., dkk, Tim Advokasi dan Penanganan Perkara

Hal 2 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Pemerintah Kota Depok beralamat di Sekretariat Daerah Kota Depok Jl. Margonda Raya No. 54 Kota Depok berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Nomor 981/SK.Pdt/2018 hari Selasa tanggal 6 November 2018, sebagai **Terlawan VIII**;

9. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cibinong, bertempat tinggal di Jalan Tegar Beriman Cibinong Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jani Levinus Loupatty, A.Ptnh, dkk, ASN di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor beralamat di Jl Tegar Beriman Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 2141/SKU-600.13/IX/2018 tanggal 19 September 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Nomor 922/SK.Pdt/2018 hari Selasa tanggal 16 Oktober 2018, sebagai **Terlawan IX**;

10. Bupati Kabupaten Bogor, bertempat tinggal di Jalan Raya Tegar Beriman Tengah Cibinong Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. Ade Jaya Munadi, SH, MH, dkk, ASN pada Bagian Bantuan Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Bogor beralamat di Jl Tegar Beriman Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 183.5/733-Banhuk tanggal 23 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Nomor 986/SK.Pdt/2018 hari Selasa tanggal 6 November 2018, sebagai **Terlawan X**;

11. Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, bertempat tinggal di Jalan Boulevard Kota Kembang Sektor Angrek Kalimulya Cilodong Kota Depok Jawa Barat, sebagai **Terlawan XI**;

12. Camat Bojong Gede Kecamatan Bojong Gede Bogor, bertempat tinggal di Jalan Raya Bojong Gede No.316 Bojong Gede Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa

Hal 3 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



kepada Drs. Ade Jaya Munadi, SH, MH, dkk, ASN pada Bagian Bantuan Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Bogor beralamat di Jl Tegar Beriman Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 180/687-Pem tanggal 8 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Nomor 985/SK.Pdt/2018 hari Selasa tanggal 6 November 2018, sebagai **Terlawan XII**;

- 13. Camat Cipayung Kecamatan Cipayung Depok Jawa Barat**, bertempat tinggal di Jalan Raya Cipayung No.1 A Cipayung Jaya Depok dalam hal ini memberikan kuasa kepada Salviadona Tri P, S.H., M.H., dkk, Tim Advokasi dan Penanganan Perkara Pemerintah Kota Depok beralamat di Sekretariat Daerah Kota Depok Jl. Margonda Raya No. 54 Kota Depok berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Nomor 980/SK.Pdt/2018 hari Selasa tanggal 6 November 2018, sebagai **Terlawan XIII**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanan tanggal 3 September 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 3 September 2018 dalam Register Nomor 210/Pdt.Bth/2018/PN Cbi, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan tidak pernah mengetahui adanya sengketa antara Terlawan I sampai dengan Terlawan XIII dalam Perkara Nomor 79/Pdt.G/2017/PN.CBI tanggal 15 Maret 2017 di Pengadilan Negeri Cibinong.
2. Bahwa walaupun Pelawan tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, Pelawan secara yuridis tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Pebruari 2001 yang menyatakan bahwa “....yang

Hal 4 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet.”

3. Bahwa ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Buku II Mahkamah Agung pada halaman 145, disebutkan bahwa: *“Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 ayat (6) RBg”.*
4. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: *“Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga”.* Oleh karena itu, sangat beralasan Pelawan mohon untuk diperiksa kembali Penetapan Sita Jaminan terhadap tanah-tanah milik Pelawan;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR : *“Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu”.*

Dengan demikian perlawanan oleh Pelawan atas perkara *a quo* adalah sah dan tepat sesuai dengan ketentuan peraturan hukum yang berlaku.

6. Bahwa Tanah-tanah (khusus Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800//Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya) yang telah diletakkan Sita Jaminan tersebut secara yuridis bukan lagi milik Terlawan II dan/atau Terlawan III.

Tanah-tanah tersebut adalah milik Pelawan berdasarkan akta-akta otentik sebagaimana uraian dibawah ini.

Alas Hak Kepemilikan Pelawan.

7. Bahwa Pelawan adalah pemilik yang sah atas tiga bidang tanah yaitu SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya, dengan kepemilikan asal sebagai berikut :

- 7.1. Bahwa semula Terlawan II merupakan pemilik asal dari :

a. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1798/Ragajaya (Blok Babakan) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Ragajaya sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 18 Agustus 1999 No.40/Ragajaya/1999 dari luas keseluruhan 45.000 m², penerbitan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertipikat tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama PT. Tjitajam, setempat dikenal Kampung Caringin, RT.001/RW.08, Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Jalan Setapak
- Sebelah Timur : Kali Caringin
- Sebelah Utara : Perumahan Grand I
- Sebelah Selatan : Jalan Desa Ragajaya, Bapak Naduh

b. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1800/Ragajaya, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Ragajaya sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 18 Agustus 1999 Nomor 42/Ragajaya/1999 dari luas keseluruhan 429.300 m², penerbitan sertipikat tertanggal 25 Agustus 1999, tercatat atas nama PT. Tjitajam, setempat dikenal sebagai Desa Ragajaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Kali Kecil, sebagian tanah bapak Kapi, tanah PT.Tjitajam, rumah H.Ishak S dan tebing;
- Sebelah Timur : Tanah penduduk, tanah PT.Tjitajam, tanah rawa H.Amit, tanah rumah Habib Ali, rawa bapak Sait;
- Sebelah Utara : Tanah PT.Tjitajam, tanah Ir.Manat Nababan, pagar kawat/tanah milik Januar, tanah rumah RT.Umu Betany dan rumah H.Ishak serta tebing;
- Sebelah Selatan : Perkampungan, dinding tembok, jalan dan tanah masyarakat.

c. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1801/Ragajaya (Blok II) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Ragajaya sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 18 Agustus 1999 No.43/Ragajaya/1999 dari luas keseluruhan 34.100 m², penerbitan Sertipikat tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama PT. Tjitajam, setempat dikenal Kampung Caringin, RT.001/RW.08, Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Kolam Bapak Amit
- Sebelah Timur : Jalan Desa Ragajaya

Hal 6 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Jalan Desa Ragajaya
- Sebelah Selatan : Saluran Air

8. Bahwa pada tanggal 16 Desember 2003 telah dibuat Akta Perubahan Anggaran Dasar Terlawan II No. 129 dihadapan Buntario Tigris Darmawang,S.H.,S.E.,M.H, Notaris di Jakarta Pusat dan telah diterima oleh Departemen Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan penerimaan laporan Akta Perubahan Anggaran Dasar PT.Tjitajam Nomor : C-02729 HT.01.04.TH.2004 pada tanggal 5 Februari 2004, untuk selanjutnya disebut Akta 129, yang pada pokoknya antara lain menerangkan bahwa :

- *Menyetujui Pengalihan Aset perusahaan berupa tanah-tanah bersertipikat dengan perincian antara lain sebagai berikut :*
 - a. *SHGB No.1798/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dialihkan kepada PT. Bank CIC Internasional Tbk.*
 - b. *SHGB No.1800/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dialihkan kepada PT. Bank CIC Internasional Tbk.*
 - c. *SHGB No.1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dialihkan kepada PT. Bank CIC Internasional Tbk.*

LANDASAN HUKUM HAK DAN KEPEMILIKAN PELAWAN

ATAS KETIGA BIDANG TANAH TERSEBUT

Berawal dari Pengikatan Jual Beli atas SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya antara Terlawan II dengan PT.Bank CIC Internasional Tbk (sekarang PT. BANK J Trust, Tbk ; *Sebelumnya bernama PT.BANK MUTIARA,Tbk dan dahulu bernama PT. BANK CENTURY Tbk*), (hasil merger dengan beberapa Bank diantaranya adalah PT. Bank CIC INTERNASIONAL Tbk)(untuk dan atas nama perseroan tersebut selanjutnya disebut PT. Bank CIC INTERNASIONAL Tbk).

9. Bahwa pada tanggal 16 Desember 2003 sejalan dengan Akta 129 diatas, Terlawan II selaku Pihak Pertama (Penjual) dengan PT.Bank CIC Internasional Tbk selaku Pihak Kedua (Pembeli) telah melakukan Perjanjian - perjanjian Pengikatan Jual Beli. Adapun hubungan hukumnya adalah sebagai berikut :

9.1. Atas SHGB No.1798/Ragajaya, Pihak Pertama dengan Pihak Kedua telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.133 yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawang,S.H.,S.E.,M.H, Notaris di Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut PJB 133.

Hal 7 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



9.2. Atas SHGB No.1800/Ragajaya, Pihak Pertama dengan Pihak Kedua telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.137 yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawang,S.H.,S.E.,M.H, Notaris di Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut PJB 137.

9.3. Atas SHGB No.1801/Ragajaya, Pihak Pertama dengan Pihak Kedua telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.139 yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawang,S.H.,S.E.,M.H, Notaris di Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut PJB 139.

Kuasa Jual atas SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya antara Terlawan II dengan PT.Bank CIC Internasional Tbk.

10. Bahwa pada tanggal 16 Desember 2003, Terlawan II juga memberikan kuasa khusus kepada PT.Bank CIC Internasional Tbk, dengan rincian sebagai berikut :

10.1. Terkait PJB 133, Terlawan II selaku Pemberi Kuasa (Penjual) memberikan kuasa kepada PT.Bank CIC Internasional Tbk selaku Penerima Kuasa (Pembeli) untuk mewakili dan atas nama pemberi kuasa menjual atau memindahkan hak, menghibahkan, melepaskan hak atau dengan cara apapun juga kepada siapa saja atas SHGB No.1798/Ragajaya sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Untuk Menjual No. 134 dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawang,S.H.,S.E.,M.H, Notaris di Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut Kuasa Jual 134.

10.2. Terkait PJB 137, Terlawan II selaku Pemberi Kuasa (Penjual) memberikan kuasa kepada PT.Bank CIC Internasional Tbk selaku Penerima Kuasa (Pembeli) untuk mewakili dan atas nama pemberi kuasa menjual atau memindahkan hak, menghibahkan, melepaskan hak atau dengan cara apapun juga kepada siapa saja atas SHGB No.1800/Ragajaya sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Untuk Menjual No. 138 dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawang,S.H.,S.E.,M.H, Notaris di Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut Kuasa Jual 138.

10.3. Terkait PJB 139, Terlawan II selaku Pemberi Kuasa (Penjual) dengan ini memberikan kuasa kepada PT.Bank CIC Internasional Tbk selaku Penerima Kuasa (Pembeli) untuk mewakili dan atas nama Pemberi Kuasa menjual atau memindahkan hak, melepaskan hak atau dengan cara apapun juga kepada siapa saja atas SHGB No.1801/Ragajaya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Untuk Menjual No.140 dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawang,S.H.,S.E.,M.H, Notaris di Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut Kuasa Jual 140.

11. Bahwa pada tanggal 25 Januari 2005, PJB 137 dan Kuasa Jual 138 dilakukan pembatalan oleh/antara Terlawan II dengan PT.Bank CIC Internasional Tbk sebagaimana tertuang dalam Akta Pembatalan No.146 dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawang,S.H.,S.E.,M.H, Notaris di Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut Pembatalan 146.

Pengikatan Jual Beli atas SHGB No.1800/Ragajaya antara Terlawan II dengan Pelawan.

12. Bahwa setelah adanya Pembatalan 146, pada tanggal 25 Januari 2005 Terlawan II (Penjual) dan atas persetujuan dari komisaris perseroan telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Pelawan (Pembeli) atas SHGB No.1800/Ragajaya sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.147 yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawang,S.H.,S.E.,M.H, Notaris di Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut **PJB 147**.

Kuasa Jual atas SHGB No.1800/Ragajaya antara Terlawan II dengan Pelawan.

13. Bahwa pada tanggal 25 Januari 2005, terkait PJB 147 Terlawan II selaku Pemberi Kuasa (Penjual) dengan ini memberikan kuasa khusus kepada Pelawan selaku Penerima Kuasa (Pembeli) untuk mewakili dan atas nama Pemberi Kuasa menjual atau memindahkan hak, melepaskan hak atau dengan cara apapun juga kepada siapa saja atas SHGB No.1800/Ragajaya sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Untuk Menjual No.148 dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawang,S.H.,S.E.,M.H, Notaris di Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut Kuasa Jual 148;

JUAL – BELI ATAS SHGB No.1800/Ragajaya,

SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya.

Jual Beli atas SHGB No.1800/Ragajaya berdasarkan PJB 147 dan Kuasa Jual 148.

14. Bahwa pada tanggal 30 Desember 2009 berdasarkan PJB 147 dan Kuasa Jual 148, Pelawan telah membuat Akta Jual Beli No. 133/2009 dihadapan Niken Larasati,S.H, PPAT di Kabupaten Bogor atas SHGB No.1800/Ragajaya, Untuk selanjutnya disebut AJB 133.

Hal 9 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Jual Beli atas SHGB No.1798/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya antara PT.Bank CIC Internasional Tbk dengan Ny.Katrina Siagian.

15. Bahwa berdasarkan surat No.097/Mutiara-ARD/I/2015 tanggal 23 Januari 2015 dari PT.Bank CIC Internasional Tbk kepada Ny.Katrina Siagian mengenai penegasan persetujuan pembelian AYDA milik PT.Bank CIC Internasional Tbk berupa SHGB No.1798/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya. Sehingga pada tanggal 2 Februari 2015 telah terjadi Jual – Beli antara PT.Bank CIC Internasional Tbk selaku Pihak Pertama (Penjual) dengan Ny.Katrina Siagian selaku Pihak Kedua (Pembeli), dengan rincian sebagai berikut:

15.1. Atas SHGB No. 1798/Ragajaya, Berdasarkan PJB 133 dan Kuasa Jual 134, PT.Bank CIC Internasional Tbk dan Ny.Katrina Siagian melakukan Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 250/2015 tanggal 2 Februari 2015 dibuat dihadapan Niken Larasati,S.H, PPAT di Kabupaten Bogor, Untuk selanjutnya disebut juga sebagai AJB 250.

15.2. Atas SHGB No. 1801/Ragajaya, Berdasarkan PJB 139 dan Kuasa Jual 140, PT.Bank CIC Internasional Tbk dan Ny.Katrina Siagian melakukan Jual- Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 249/2015 dibuat dihadapan Niken Larasati,S.H, PPAT di Kabupaten Bogor, Untuk selanjutnya disebut juga sebagai AJB 249.

Pengikatan Jual Beli atas SHGB No.1798/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya antara Ny.Katrina Siagian dengan Pelawan.

16. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2015, Ny.Katrina Siagian selaku Pihak Pertama (penjual) dengan Pelawan selaku Pihak Kedua (Pembeli) melakukan Perjanjian-perjanjian Pengikatan Jual Beli, adapun perjanjian yang dimaksud adalah sebagai berikut :

16.1. Atas SHGB No.1798/Ragajaya, antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua telah membuat Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 56 dihadapan Sigit Siswanto,S.H, Notaris/PPAT di Bogor, untuk selanjutnya disebut PJB 56.

16.2. Atas SHGB No.1801/Ragajaya, antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua telah membuat Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 58 dihadapan Sigit Siswanto,S.H, Notaris/PPAT di Bogor, untuk selanjutnya disebut PJB 58.

Hal 10 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Adapun isi dari PJB 56 dan PJB 58 selain Ny.Katrina Siagian telah menerima pembayaran lunas atas pembelian kedua bidang tanah tersebut, juga antara lain menerangkan sebagai berikut:

- a. *Bahwa sampai dengan hari ini tanah tersebut Sertipikatnya belum dibalik nama keatas nama Pihak Pertama pada instansi yang berwenang;*
- b. *Bahwa Pihak Pertama hendak menjual tanah tersebut kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua hendak membeli tanah tersebut dari Pihak Pertama akan tetapi mengingat Sertipikatnya belum dibalik nama keatas namanya Pihak Pertama maka jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sebagaimana dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah No.24 tentang Pendaftaran Tanah belum dapat dilaksanakan.*

Kuasa Jual atas SHGB No.1798/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya antara Ny.Katrina Siagian dengan Pelawan.

17. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2015, Ny.Katrina Siagian selaku Pemberi Kuasa memberikan kuasa khusus kepada Pelawan selaku Penerima Kuasa, dengan rincian sebagai berikut:

17.1. Terkait PJB 56, Ny.Katrina Siagian memberikan kuasa kepada Pelawan untuk mewakili dan atas nama pemberi kuasa menjual, atau dengan cara lain memindahkan dan atau melepaskan hak kepada siapa saja, dengan harga serta syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang dipandang baik oleh Penerima Kuasa atas SHGB No.1798/Ragajaya berdasarkan Akta Surat Kuasa Menjual No.57 dibuat dihadapan Sigit Siswanto,S.H, Notaris/PPAT di Bogor, untuk selanjutnya disebut Kuasa Jual 57.

17.2. Terkait PJB 58, Ny.Katrina Siagian memberikan kuasa kepada Pelawan untuk mewakili dan atas nama pemberi kuasa menjual, atau dengan cara lain memindahkan dan atau melepaskan hak kepada siapa saja, dengan harga serta syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang dipandang baik oleh Penerima Kuasa atas SHGB No.1801/Ragajaya berdasarkan Akta Surat Kuasa Menjual No.59 dibuat dihadapan Sigit Siswanto,S.H, Notaris/PPAT di Bogor, untuk selanjutnya disebut Kuasa Jual 59.

18. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum diatas, Pelawan adalah pemilik yang sah atas tiga bidang tanah yaitu SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya sebagaimana tertuang dalam



angka 7.1 a, b dan c beserta turunannya diatas dengan alas hak kepemilikan sebagai berikut :

- SHGB No.1798/Ragajaya berdasarkan :
 - a. PJB 133 tanggal 16 Desember 2003 dan Kuasa Jual 134 tanggal 16 Desember 2003 antara Terlawan II dengan PT.Bank CIC Internasional Tbk; dan
 - b. Dilanjutkan dengan AJB 250 tanggal 2 Februari 2015 antara PT.Bank CIC Internasional Tbk dengan Ny.Katrina Siagian; serta
 - c. PJB 56 tanggal 30 Maret 2015 dan Kuasa Jual 57 tanggal 30 Maret 2015 antara Ny.Katrina Siagian dengan Pelawan.
- SHGB No.1800/Ragajaya berdasarkan :
 - a. Dari Pembatalan 146 atas PJB 137 tanggal 16 Desember 2003 dan Kuasa Jual 138 tanggal 16 Desember 2003 antara Terlawan II dengan PT.Bank CIC Internasional Tbk; dan
 - b. Dilanjutkan dengan PJB 147 tanggal 25 Januari 2005 dan Kuasa Jual 148 tanggal 25 Januari 2005 dari/antara Terlawan II dengan Pelawan; serta
 - c. AJB 133 tanggal 30 Desember 2009.
- SHGB No.1801/Ragajaya berdasarkan :
 - a. PJB 139 tanggal 16 Desember 2003 dan Kuasa Jual 140 tanggal 16 Desember 2003 antara Terlawan II dengan PT.Bank CIC Internasional Tbk; dan
 - b. Dilanjutkan dengan AJB 249 tanggal 2 Februari 2015 dari/antara PT.Bank CIC Internasional Tbk dengan Ny.Katrina Siagian; serta
 - c. PJB 58 tanggal 30 Maret 2015 dan Kuasa Jual 59 tanggal 30 Maret 2015 antara Ny.Katrina Siagian dengan Pelawan.

Khusus Terkait SHGB No.1800/Ragajaya.

19. Bahwa perolehan kepemilikan hak oleh Pelawan dari Terlawan II atas SHGB No.1800/Ragajaya pada tahun 2005 berdasarkan PJB 147 dan Kuasa Jual 148 serta dilanjutkan dengan AJB 133, alas hak kepemilikan tersebut kemudian diketahui tidak sesuai dengan isi dari Pasal 3 PJB 147, yang pokoknya antara lain sebagai berikut :

"Pihak Pertama (Terlawan II) menjamin Pihak Kedua (Pelawan) bahwa tanah (SHGB No.1800/Ragajaya) tersebut tidak dikenakan sesuatu sitaan dan tidak dijadikan jaminan hutang seperti gadai, hak tanggungan, kredit verband dan lain sebagainya, dengan membebaskan Pihak Kedua dari segala



tuntutan dan/atau tagihan dari pihak lain yang didasarkan atas hal-hal tersebut”.

Karena faktanya, Pelawan tidak dapat melakukan balik nama atas SHGB No.1800/Ragajaya tersebut di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor dengan alasan telah diletakkan sita jaminan.

20. Bahwa oleh karena itu, pada tanggal 12 Juli 2011 Pelawan telah mengajukan gugatan kepada Terlawan II dengan register perkara nomor 534/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Bar di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan berakhir damai, karena hal sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 14 Februari 2012, telah dibuat Akta Perdamaian (dengan segala hak dan kewajiban) No.19 dihadapan Jauhar Arifin,S.H, Notaris di Kota Bekasi.
- b. Pada tanggal 17 Oktober 2014, Pengadilan Negeri Cibinong mengeluarkan Penetapan No.26/Pen.Pdt/PBT.Penc.Sita Jaminan/1999/PN.CBN jo. No.108/ Pdt.G/1999/ PN.Jkt.Tim, Jo. No.15/CB/1999 tentang mengabulkan permohonan bantuan pelaksanaan pencabutan sita jaminan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan memerintahkan pengangkatan sita jaminan terhadap sebidang tanah di Desa Ragajaya Blok Caringin, luas tanah 429.300 m² (SHGB No.1800/Ragajaya).
- c. Pada tanggal 23 Oktober 2014, dibuat Berita Acara Pencabutan Sita Jaminan No.26/Pen.Pdt/PBT.Penc.Sita Jaminan/1999/PN.CBN jo. No.108/Pdt.G/1999/ PN.Jkt.Tim, Jo. No.15/CB/1999 oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Cibinong disertai 2 orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa Raga Jaya.

Berdasarkan akta perdamaian beserta turunannya, seharusnya secara hukum Pelawan sudah dapat melakukan balik nama atas SHGB No.1800/Ragajaya tersebut melalui Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor menjadi atas nama Pelawan, namun demikian proses balik nama tidak juga dapat diproses oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor dengan alasan ada pihak lainnya yang mengatasmamakan PT. Tjitajam telah melakukan permohonan penggantian/duplikat atas SHGB No.1800/Ragajaya tersebut.

21. Bahwa oleh karena Pelawan memiliki alas hak milik dengan alat bukti yang otentik atas tanah-tanah dimaksud, maka jelas Pelawan berkepentingan terhadap tanah-tanah tersebut. Dengan alasan ini, maka Pelawan mengajukan Perlawanan (*derden verzet*). Dengan demikian maka jelas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan merupakan Pihak Ketiga yang beritikad baik yang harus dilindungi hak dan kepentingan hukumnya.

22. Bahwa karena atas tanah-tanah tersebut diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Cibinong maka menurut hukum, batal dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya Sita Jaminan yang diletakkan atas tanah-tanah tersebut.

23. Bahwa, oleh karena Pelawan memiliki hubungan hukum dalam Perkara ini, maka demi hukum dan keadilan sangat beralasan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Banding atau Kasasi;

24. Bahwa Penetapan Sita Jaminan tersebut diatas merugikan Pelawan dan karenanya Pelawan jelas mempunyai kepentingan hukum atas objek sengketa dalam perkara ini dan sangat beralasan untuk ikut serta ke dalam perkara tersebut, agar dapat membela kepentingan hukumnya secara patut dan dengan adil;

Berdasarkan seluruh uraian yang telah Pelawan kemukakan diatas, Pelawan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memutus perlawanan ini dengan putusan :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan (*Derden Verset*) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan merupakan Pihak Ketiga yang beritikad baik, yang harus dilindungi hak dan kepentingan hukumnya;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah menurut hukum atas bidang tanah, sebagai berikut :
 - Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1798/Ragajaya (Blok Babakan) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Ragajaya sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 18 Agustus 1999 No.40/Ragajaya/1999 dari luas keseluruhan 45.000 m², penerbitan sertipikat tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama PT. Tjitajam, setempat dikenal Kampung Caringin, RT.001/RW.08, Desa Ragajaya.
 - Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1800/Ragajaya, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Ragajaya sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 18 Agustus 1999 Nomor

Hal 14 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

42/Ragajaya/1999 dari luas keseluruhan 429.300 m², penerbitan sertifikat tertanggal 25 Agustus 1999, tercatat atas nama PT. Tjitajam, setempat dikenal sebagai Desa Ragajaya.

- Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1801/Ragajaya (Blok II) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Ragajaya sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 18 Agustus 1999 No.43/Ragajaya/1999 dari luas keseluruhan 34.100 m², penerbitan Sertipikat tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama PT. Tjitajam, setempat dikenal Kampung Caringin, RT.001/RW.08, Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor.
- 4. Menyatakan batal dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya sita jaminan yang diletakkan sepanjang mengenai bidang tanah dari SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya tersebut.
- 5. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara;
- 6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding atau kasasi;

ATAU,

apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk **Pelawan, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V, Terlawan VI, Terlawan VIII, Terlawan IX, dan Terlawan XIII** masing-masing menghadap Kuasanya, namun **Terlawan I, Terlawan X dan Terlawan XII** hanya hadir saat persidangan pertama Serta **Terlawan VII dan Terlawan XI** tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya berdasarkan Relas Panggilan yang telah dibacakan di sidang, telah dipanggil dengan sah dan patut sedangkan ketidakhadirannya itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Andri Falahandika A, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Hal 15 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Januari 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut Terlawan II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KOMPENSI

A. DALAM EKSEPSI

Tentang PELAWAN Bukan Pihak Yang Berhak Untuk Mengajukan Perlawanan a quo (Diskualifikasi in person).

1. Bahwa TERLAWAN II menolak dan membantah seluruh dalil-dalil dan keterangan-keterangan PELAWAN yang tersebut dalam Perlawanannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata oleh TERLAWAN II;
2. Bahwa TERLAWAN II menolak dengan tegas dalil Perlawanan PELAWAN pada poin nomor 6 (enam) dan 18 (delapan belas), dimana pada intinya PELAWAN mengajukan Perlawanan a quo karena mengaku sebagai pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah milik TERLAWAN II dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1798/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1800/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, berdasarkan Akta-akta sebagai berikut:

a) SHGB No. 1798/Ragajaya :

- Pengikatan Jual Beli No : 133 dan Kuasa Jual No : 134 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat antara TERLAWAN II dengan PT. Bank CIC International (sekarang bernama PT. Bank J-Trust, Tbk);
- Akta Jual Beli No : 250/2015 tertanggal 2 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di

Hal 16 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor antara PT. Bank CIC International dengan Ny. KATRINA SIAGIAN;

- Pengikatan Jual Beli No : 56 dan Kuasa Jual No : 57 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Sigit Siswanto, S.H., selaku Notaris di Bogor antara Ny. KATRINA SIAGIAN dengan PELAWAN.

b) SHGB No. 1800/Ragajaya :

- Pembatalan 146 atas Pengikatan Jual Beli No : 137 dan Kuasa Jual No : 138 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat antara TERLAWAN II dengan PT. Bank CIC International (sekarang bernama PT. Bank J-Trust, Tbk);
- Pengikatan Jual Beli No : 147 dan Kuasa Jual No : 148 tertanggal 25 Januari 2005 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat antara TERLAWAN II dengan PELAWAN;
- Akta Jual Beli No : 133 tertanggal 30 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor.

c) SHGB No. 1801/Ragajaya :

- Pengikatan Jual Beli No : 139 dan Kuasa Jual No : 140 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat antara TERLAWAN II dengan PT. Bank CIC International (sekarang bernama PT. Bank J-Trust, Tbk);
- Akta Jual Beli No : 249/2015 tertanggal 2 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor antara PT. Bank CIC International dengan Ny. KATRINA SIAGIAN sebagai Pembeli;
- Pengikatan Jual Beli No : 58 dan Kuasa Jual No : 59 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Sigit Siswanto, S.H., selaku Notaris di Bogor antara Ny. KATRINA SIAGIAN dengan PELAWAN sebagai Pembeli.

3. Bahwa dalil-dalil tersebut di atas merupakan dalil yang terlalu dipaksakan dan menyesatkan serta bertentangan dengan Ketentuan

Hal 17 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

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)



Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, karena faktanya PELAWAN yang hanya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tidak dapat dikatakan sebagai pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut di atas, hal mana dikuatkan dengan usaha PELAWAN yang sebelumnya telah mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Register Perkara No : 464/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt berdasarkan Akta-akta tersebut di atas untuk dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah dimaksud, namun dalam Putusannya Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili Perkara tersebut menyatakan Gugatan PELAWAN Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), dan terhadap Putusan tersebut PELAWAN mengajukan Upaya Hukum Banding kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

4. Bahwa selain itu, pada saat H. SATIRI bin H. JOBOR dalam kedudukannya Direktur PT. Bahana Wiryra Raya (PELAWAN) memberikan keterangan di dalam Persidangan Perkara Perdata No. 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi, khususnya Bukti T- I,II,III dan IV/Tergugat Intervensi I,II,III dan IV – 55 berupa Salinan Akta Risalah RUPS PT Bahana Wiryra Raya (PELAWAN) No. 435 yang dibuat oleh Notaris H. BAMBANG SUWONDO,SH, PELAWAN tidak dapat menerangkan/ membuktikan bahwa 3 (tiga) bidang tanah tersebut di atas merupakan aset dari PT. Bahana Wiryra Raya;
5. Bahwa selain kedua hal tersebut di atas, Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual yang diakui oleh PELAWAN sebagai bukti kepemilikan atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut di atas BUKAN merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana diamanatkan oleh Ketentuan Perundang-undangan yang berlaku;
6. Bahwa Ketentuan Pasal 34 ayat 4 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan sebagai berikut:
“PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN KARENA JUAL BELI kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah HARUS DILAKUKAN DENGAN AKTA YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH”
7. Bahwa apabila fakta dan ketentuan Peraturan Perundang-undangan tersebut di atas dikaitkan dengan alas hak PELAWAN untuk mengaku sebagai pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut di atas,

Hal 18 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



yaitu Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual yang dibuat di hadapan NOTARIS, maka menjadi jelas dan terang hak kepemilikan atas 3 (tiga) bidang tanah dimaksud belum beralih kepada PELAWAN, dengan demikian PELAWAN belum dapat dikatakan sebagai pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah dimaksud, sehingga cukup beralasan bagi TERLAWAN II untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* agar menyatakan Perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) karena PELAWAN Bukan Pihak Yang Berhak Untuk Mengajukan Perlawanan *a quo* (*Diskualifikasi in person*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan oleh TERLAWAN II dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan *Mutatis Mutandis* dari Pokok Perkara;
2. Bahwa TERLAWAN II menolak dan membantah seluruh dalil-dalil dan keterangan-keterangan PELAWAN yang tersebut dalam Perlawanannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata oleh TERLAWAN II;
3. Bahwa TERLAWAN II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Perlawanan PELAWAN pada poin nomor 1 (satu) s/d nomor 5 (lima), yang pada intinya PELAWAN mendalilkan bahwa Perlawanan *a quo* adalah sah dan tepat sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan serta PELAWAN merupakan pihak yang berhak mengajukan Perlawanan *a quo*;
4. Bahwa dalil-dalil tersebut di atas merupakan dalil yang menyesatkan dan merupakan suatu Rekayasa/Kebohongan dari PELAWAN serta bertentangan dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, karena senyatanya PELAWAN secara pasti mengetahui adanya Sengketa antara TERLAWAN I sampai dengan TERLAWAN XIII dalam Perkara Perdata No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi tertanggal 15 Maret 2017 di Pengadilan Negeri Cibinong, dimana H. SATIRI bin H. JOMBOR dalam kedudukannya selaku Direktur PT. Bahana Wiryra Raya (PELAWAN) dalam Perkara dimaksud telah menjadi Saksi yang diajukan oleh TERLAWAN III, sehingga dalil PELAWAN yang menyatakan tidak mengetahui adanya Perkara tersebut merupakan

Hal 19 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



suatu kebohongan belaka dan membuktikan PELAWAN bukan PELAWAN yang beriktikad baik;

5. Bahwa selain itu, dalil PELAWAN yang menyatakan Perlawanan *a quo* adalah sah dan tepat merupakan dalil yang menyesatkan dan tidak sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, karena faktanya sebagaimana telah diuraikan pula di atas, bahwasannya PELAWAN dalam Perkara *a quo* tidak memiliki hak apapun atas bidang-bidang Tanah dengan alas hak SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No. 1800, dan SHGB No. 1801 atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 milik TERLAWAN II, hal tersebut dikarenakan bukti kepemilikan yang diakui oleh PELAWAN hanya berupa Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual, sebagaimana diuraikan Termohon II pada poin nomor 2 (dua) Eksepsi;
8. Bahwa apabila fakta tersebut dikaitkan dengan Ketentuan Pasal 34 ayat 4 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah yang menyatakan sebagai berikut :
“PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN KARENA JUAL BELI kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah HARUS DILAKUKAN DENGAN AKTA YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH”
Maka Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual yang diakui oleh PELAWAN yang dijadikan dasar mengajukan gugatan *a quo* jelas BUKAN merupakan suatu bukti kepemilikan yang sah sebagaimana diamanatkan Undang-undang, dengan demikian maka, PELAWAN tidak berhak untuk mengajukan Perlawanan *a quo*.
9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka membuktikan PELAWAN bukan pihak yang berhak untuk mengajukan Perlawanan *a quo* dan bukan PELAWAN yang beriktikad baik, serta Perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN tidak sah karena tidak sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah selayak dan sepatasnya dinyatakan ditolak untuk seluruhnya oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*;
10. Bahwa TERLAWAN II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Perlawanan PELAWAN pada poin nomor 6 (enam) s/d nomor 18

Hal 20 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



(delapan belas), yang pada intinya PELAWAN mendalilkan bahwa PELAWAN adalah Pemilik bidang-bidang Tanah dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1798/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1800/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996 berdasarkan Akta-akta sebagaimana telah TERLAWAN II uraikan pada bagian Dalam Eksepsi Poin Nomor 2 (dua);

11. Bahwa dalil-dalil tersebut di atas merupakan dalil yang menyesatkan dan tidak sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dengan alasan-alasan yang dapat TERLAWAN II uraikan sebagai berikut :

11.1. Bahwa untuk Bidang Tanah dengan SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, sebagaimana pengakuan PELAWAN pada poin nomor 9 (Sembilan) dan 10 (sepuluh), bahwasannya pada tanggal 16 Desember 2003 TERLAWAN II melakukan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dengan PT. Bank CIC International, TBK, sebagaimana dituangkan ke dalam Akta-akta sebagai berikut :

11.1.1. Untuk SHGB No. 1798/Ragajaya dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 133 dan Kuasa Menjual No. 134 tertanggal 16 Desember 2003 di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat;

11.1.2. Untuk SHGB No. 1801/Ragajaya dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 139 dan Kuasa Menjual No. 140 tertanggal 16 Desember 2003 di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat.

11.2. Bahwa selanjutnya berdasarkan pengakuan PELAWAN pada poin nomor 15 (lima belas), pada tanggal 2 Februari 2015, PT. Bank CIC International, TBK selaku Pihak penjual berdasarkan

Hal 21 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



PJB No. 133 dan Kuasa Jual 134 tertanggal 16 Desember 2003 serta PJB No. 139 dan Kuasa Jual 140 tertanggal 16 Desember telah melakukan JUAL BELI dengan Ny. KATRINA SIAGIAN selaku Pembeli, sebagaimana dituangkan ke dalam Akta-akta sebagai berikut:

11.2.1. Untuk SHGB No. 1798/Ragajaya dibuatkan Akta Jual Beli Nomor. 250/2015 tertanggal 2 Februari 2015 di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor;

11.2.2. Untuk SHGB No. 1800/Ragajaya dibuatkan Akta Jual Beli Nomor. 249/2015 tertanggal 2 Februari 2015 di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor;

11.3. Bahwa kemudian sesuai dalil PELAWAN nomor 16 (enam belas), pada tanggal 30 Maret 2015, Ny. KATRINA SIAGIAN selaku Penjual telah melakukan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PJB) dengan PELAWAN atas 2 (dua) bidang tanah dengan alas hak SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1800/Ragajaya, yang dituangkan ke dalam Akta-akta sebagai berikut:

11.3.1. Untuk SHGB No. 1798/Ragajaya dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 56 dan Kuasa Jual No.57 tertanggal 30 Maret 2015 di hadapan Sigit Siswanto, S.H., selaku Notaris di Kota Depok;

11.3.2. Untuk SHGB No. 1801/Ragajaya dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 58 dan Kuasa Jual No. 59 tertanggal 30 Maret 2015 di hadapan Sigit Siswanto, S.H., selaku Notaris di Kota Depok.

11.4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 56 dan Kuasa Jual No. 57 tertanggal 30 Maret 2015, serta Akta Pengikatan Jual Beli No. 58 dan Kuasa Jual No. 59 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Sigit Siswanto, S.H., antara PELAWAN dengan Ny. KATRINA SIAGIAN, yang diakui oleh PELAWAN sebagai bukti kepemilikan Hak Atas Tanah dengan alas Hak SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan

Hal 22 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 adalah tidak sah karena terbukti dibuat dengan Perbuatan Hukum yang bertentangan dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang dapat TERLAWAN II uraikan sebagai berikut:

11.4.1. Bahwa faktanya sampai saat ini tidak pernah ada pembayaran dari PT. Bank CIC International, TBK kepada TERLAWAN II;

11.4.2. Bahwa antara TERLAWAN II dengan PT. Bank CIC International, TBK TIDAK PERNAH membuat AKTA JUAL BELI DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) sebagaimana diamanatkan dalam Ketentuan Pasal 34 ayat 4 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;

11.4.3. Bahwa adapun alasan antara TERLAWAN II dengan PT. Bank CIC International, TBK tidak melakukan Akta Jual Beli atas kedua bidang tanah tersebut adalah karena kedua bidang tanah dimaksud sedang diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara Perdata No. 108/Pdt/G/1999/PN.Jkt.Tim tertanggal 27 April 2000 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*), yang pelaksanaannya telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong, sesuai dengan Berita Acara Penyitaan Jaminan No: 26/Pdt/Del.CBN/1999/PN.CBN. Jo No. 108/Pdt.G/1999/Pn.Jkt.Tim tertanggal 12 Juli 1999;

11.4.4. Bahwa berdasarkan ketiga fakta tersebut di atas, maka jelas dan terang, kepemilikan hak atas tanah sesuai SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM belum beralih kepada PT. Bank CIC International, TBK, dengan demikian yang bersangkutan tidak berhak untuk mengalihkan kepada pihak manapun termasuk kepada PELAWAN;

11.4.5. Bahwa selanjutnya, berdasarkan pengakuan PELAWAN, dasar dari PT. Bank CIC International, TBK

Hal 23 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



pada saat melakukan JUAL BELI dengan Ny. KATRINA SIAGIAN sebagaimana dituangkan ke dalam Akta Jual Beli No. 249 dan No. Akta Jual Beli No. 250 adalah Pengikatan Jual Beli dan KUASA JUAL/KUASA MUTLAK yang dibuat pada saat melakukan Pengikatan Jual Beli dengan TERLAWAN II;

11.4.6. Bahwa penggunaan KUASA JUAL/KUASA MUTLAK dalam Jual Beli Tanah merupakan hal yang dilarang atau bertentangan dengan undang-undang, yaitu sebagaimana dimaksud dalam :

- Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 yang menyatakan bahwa :

“Surat Kuasa Mutlak ini dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah/jual beli tanah, yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah. Maksud dari larangan tersebut, adalah untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk “kuasa mutlak”.

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1400 K/Pdt/2001 tertanggal 2 Januari 2003 yang menyatakan bahwa :

“Bahwa penggunaan Surat Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah tidak diperbolehkan berdasarkan instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982. Oleh karena itu, pengalihan hak atas tanah yang berdasarkan Surat Kuasa Mutlak batal demi hukum”;

- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

“pemberian kuasa (lastgeving) dalam konteks jual-beli tanah tidak boleh bertentangan dengan Pasal 39 ayat (1) huruf d, yang berbunyi: Pejabat Pembuat

Hal 24 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Akta Tanah (PPAT) menolak pembuatan akta jika salah satu pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.”

11.4.7. Bahwa selain itu, Jual Beli yang dilakukan oleh PT. Bank CIC International TBK dengan Ny. KATRINA SIAGIAN di atas Tanah yang sedang diletakkan Sita Jaminan haruslah dinyatakan batal demi hukum/tidak pernah terjadi hal tersebut sebagaimana telah diamanatkan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1233 K/Pdt/2006 tertanggal 24 April 2007, yang menyatakan sebagai berikut :

“Terhadap tanah yang sedang dalam status diletakkan dalam SITA JAMINAN, dengan demikian PROSES JUAL BELI terhadap tanah tersebut adalah BATAL DEMI HUKUM;

11.4.8. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta dan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan tersebut di atas, maka membuktikan Proses Jual Beli bidang tanah SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 antara PT. Bank CIC International, TBK dengan Ny. KATRINA SIAGIAN sebagaimana dituangkan ke dalam Akta Jual Beli Nomor : 249/2015 dan Akta Jual Beli Nomor : 250/2015 tertanggal 2 Februari 2015 di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor adalah tidak sah, karena kedua bidang tanah dimaksud sedang dalam Sita Jaminan, dan tidak pernah terjadi peralihan hak berupa Akta Jual Beli dari TERLAWAN II kepada PT. Bank CIC International, TBK, serta PT. Bank CIC International, TBK telah menggunakan dasar yang dilarang oleh Undang-undang pada saat melakukan Jual Beli dengan Ny. KATRINA SIAGIAN

Sehingga

Segala bentuk perbuatan Hukum yang terjadi berdasarkan Akta tersebut, termasuk Akta Pengikatan

Hal 25 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli No. 56 dan Kuasa Jual No. 57 tertanggal 30 Maret 2015, serta Akta Pengikatan Jual Beli No. 58 dan Kuasa Jual No. 59 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Sigit Siswanto, S.H., antara PELAWAN dengan Ny. KATRINA SIAGIAN sudah seharusnya dan selayaknya dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun.

11.5. Bahwa untuk Bidang Tanah dengan SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, sebagaimana pengakuan dari PELAWAN pada poin nomor 12 (dua belas), bahwasanya Pengikatan Jual Beli antara TERLAWAN II dengan PELAWAN atas bidang tanah tersebut berawal dari adanya Pembatalan Akta No.146 atas Pengikatan Jual Beli No : 137 dan Kuasa Jual No : 138 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat antara TERLAWAN II dengan PT. Bank CIC International, TBK;

11.6. Bahwa setelah adanya Akta Pembatalan tersebut di atas, TERLAWAN II melakukan PENGIKATAN JUAL BELI dengan PELAWAN, sebagaimana dituangkan ke dalam Akta Pengikatan Jual Beli No : 147 dan Kuasa Jual No : 148 tertanggal 25 Januari 2005 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat, dan Pengikatan Jual Beli dimaksud tidak pernah disertai pembayaran uang dari PELAWAN Kepada TERLAWAN II maupun pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT sebagaimana diamanatkan Undang-undang;

11.7. Bahwa pada saat Pengikatan Jual Beli antara TERLAWAN II dengan PELAWAN tersebut di atas dilakukan, Tanah milik TERLAWAN II dengan alas hak SHGB No. 1800/Ragajaya sedang diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara Perdata No. 108/Pdt/G/1999/PN.Jkt.Tim tertanggal 27 April 2000 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkrach van gewijsde*), yang pelaksanaannya telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong, sesuai dengan Berita Acara

Hal 26 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyitaan Jaminan No: 26/Pdt/Del.CBN/1999/PN.CBN. Jo No. 108/Pdt.G/1999/Pn.Jkt.Tim tertanggal 12 Juli 1999;

- 11.8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka terang dan jelas, kepemilikan hak atas tanah dengan SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM belum beralih dari TERLAWAN II kepada PELAWAN, karena hanya bersifat PENGIKATAN JUAL BELI;
- 11.9. Bahwa selanjutnya sebagaimana dalil Perlawanan PELAWAN poin nomor 14 (empat belas), secara melawan Hukum PELAWAN berdasarkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI dan KUASA JUAL tersebut di atas telah membuat Akta Jual Beli No. 133 tertanggal 30 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor atas bidang tanah milik TERLAWAN II dengan SHGB No. 1800/Ragajaya, dimana dalam AJB dimaksud, PELAWAN bertindak selaku Penjual dan Pembeli;
- 11.10. Bahwa dengan demikian, maka tindakan PELAWAN yang membuat Akta Jual Beli dengan dasar PPJB dan Kuasa Jual/ Kuasa Mutlak di atas tanah yang sedang diletakkan Sita Jaminan merupakan suatu Perbuatan yang dilarang oleh Undang-undang, khususnya Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1400 K/Pdt/2001 tertanggal 2 Januari 2003, dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah TERLAWAN II uraikan sebelumnya, dengan demikian maka sudah selayak dan sepantasnya Akta Jual Beli No : 133 tertanggal 30 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai Kekuatan Hukum apapun, serta cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* menyatakan menolak Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya karena dasar atau alasan Perlawanan PELAWAN tidak sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- 11.11. Bahwa perlu untuk TERLAWAN II sampaikan agar menjadi pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim, bahwa Akta Jual Beli No : 133 tertanggal 30 Desember 2009 yang dibuat di hadapan

Hal 27 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor telah dibatalkan oleh Notaris Niken Larasati, SH sebagaimana Surat No. 001/NI/V/2016, yang isinya menerangkan sebagai berikut :

“Benar AJB tersebut ia yang menandatangani karena lokasi tanah tersebut ada di wilayah kerjanya, dan pekerjaan tersebut ia dapat dari mitra Notaris Sigit Siswanto, S.H., selaku Notaris/PPAT wilayah kerja Depok, sehingga pemberkasan yang berhubungan dengan keabsahan AJB No: 133/2009 dipercayakan kepada beliau. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, apabila terdapat kekeliruan/ketidabsahan, kami mohon maaf dan AKTA TERSEBUT KAMI BATALKAN”.

11.12. Bahwa selain itu, untuk membatalkan Akta-akta milik PELAWAN yang tidak sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diuraikan di atas, saat ini TERLAWAN II telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Cibinong yang terdaftar dengan Register Perkara No. 315/Pdt.G/2018/PN.Cbi tertanggal 7 Desember 2018.

12. Bahwa TERLAWAN II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Perlawanan PELAWAN pada poin nomor 19 (sembilan belas) s/d nomor 22 (dua puluh dua), yang pada intinya PELAWAN mendalilkan hal-hal terkait SHGB No. 1800/Ragajaya dan menyatakan PELAWAN merupakan pihak yang berkepentingan mengajukan Perlawanan *a quo* serta menyatakan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Cibinong tidak sah;

13. Bahwa dalil-dalil tersebut di atas merupakan dalil yang menyesatkan dan terlalu dipaksakan, karena PELAWAN dalam Perlawanannya tidak menguraikan seluruh fakta-fakta yang ada, yaitu sebagai berikut:

13.1 Bahwa benar sehubungan dengan adanya Gugatan dari PELAWAN di Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tahun 2011 dengan Register Perkara No : 534/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Bar, pada tanggal 14 Februari 2012 telah dibuat Akta Perdamaian antara PELAWAN dengan TERLAWAN II, sesuai Akta Perdamaian Nomor : 19 tertanggal 14 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Jauhar Arifin, S.H., selaku Notaris di Bekasi, dimana dalam Perdamaian tersebut TERLAWAN II berkewajiban mencabut

Hal 28 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Sita Jaminan atas Bidang Tanah dengan alas hak SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, dan PELAWAN berkewajiban mencabut Gugatannya di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Selain itu, kedua belah pihak telah sepakat untuk tidak akan melakukan tuntutan apapun baik secara Perdata maupun Pidana di kemudian hari, sesuai Pasal 5 Akta No. 19 yang menyatakan sebagai berikut :

“dengan terlaksananya penyelesaian perkara ini dengan perdamaian, MAKA PARA PIHAK SEPAKAT UNTUK SALING MEMBEBAKAN DARI TUNTUTAN-TUNTUTAN BAIK SECARA PERDATA MAUPUN PIDANA DIKEMUDIAN HARI”;

13.2 Bahwa TERLAWAN II telah beriktikad baik dalam menjalani isi Akta Perdamaian tersebut di atas, dimana TERLAWAN II telah membantu PELAWAN untuk mengangkat Sita Jaminan atas bidang tanah dengan SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM, yang pelaksanaannya telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 23 Oktober 2014 sesuai Berita Acara Pencabutan Sita Jaminan No. 26/Pen.Pdt/PBT.Penc.Sita Jaminan/1999/PN.CBN Jo No. 108/Pdt/G/1999/PN.Jkt.Tim Jo No. 15/CB/1999, dan PELAWAN telah mencabut Gugatannya di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

13.3 Bahwa selanjutnya pada tahun 2016, TERLAWAN II kembali mendapatkan Panggilan Sidang di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam Perkara Perdata No : 464/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Br, dimana yang menjadi Pihak Penggugat adalah PELAWAN Perkara *a quo*. Adapun yang menjadi maksud dan tujuan Gugatan dalam Perkara tersebut adalah untuk mengesahkan Akta-Akta Pengikatan Jual Beli, Kuasa Jual, dan Akta Jual Beli sebagaimana telah diuraikan TERLAWAN II dalam poin nomor 2 (dua) dalam Eksepsi serta PELAWAN memohon agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah milik TERLAWAN II dengan SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya, dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996;

Hal 29 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



13.4 Bahwa Gugatan PELAWAN tersebut di atas telah diputus pada tanggal 18 Januari 2018, dimana Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), dan terhadap Putusan tersebut PELAWAN mengajukan Upaya Hukum Banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

13.5 Bahwa selama Proses Persidangan Perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut di atas, telah diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

13.5.1. Bahwa PELAWAN secara Melawan Hukum telah menguasai 3 (tiga) SHGB milik TERLAWAN II, yaitu SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya, dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, padahal pada saat melakukan Pengikatan Jual Beli dengan PT. Bank CIC International, TBK maupun dengan PELAWAN, TERLAWAN II tidak pernah menyerahkan Asli SHGB-SHGB dimaksud;

13.5.2. Bahwa TERLAWAN IX secara Melawan Hukum telah menerbitkan SHGB Pengganti No. 1798/Ragajaya, SHGB Pengganti No. 1800/Ragajaya, dan SHGB Pengganti No. 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 atas permohonan dari TERLAWAN III yang mengaku-ngaku sebagai PT. TJITAJAM berdasarkan Akta-akta yang telah dinyatakan batal;

13.5.3. Bahwa selain menerbitkan SHGB Pengganti, TERLAWAN IX secara Melawan Hukum juga telah mengangkat Sita Jaminan atas bidang-bidang tanah milik TERLAWAN II dengan alas hak SHGB No. 3/Citayam, SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No. 1799/Ragajaya, dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM padahal TERLAWAN II tidak pernah melakukan Permohonan Pengangkatan

Hal 30 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



terhadap bidang-bidang tanah tersebut selain bidang tanah SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT Tjitajam;

13.6 Bahwa setelah mengetahui adanya penerbitan SHGB Pengganti dengan alasan karena Hilang oleh TERLAWAN IX yang tidak sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), maka TERLAWAN II telah mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan terdaftar dengan Register Perkara No. 106/G/2017/PTUN.BDG tertanggal 18 Agustus 2017;

13.7 Bahwa Gugatan yang diajukan oleh TERLAWAN II di PTUN Bandung tersebut di atas telah diputus pada tanggal 2 Januari 2018, dimana Yang Mulia Majelis Hakim dalam Amar Putusannya menyatakan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT (TERLAWAN II *a quo*) untuk seluruhnya. Adapun pertimbangan yang menjadi dasar dikabulkannya Gugatan dimaksud, yaitu sebagaimana tercantum pada halaman 103 s/d 106 Putusan dimaksud, yang pada intinya menyatakan hal-hal sebagai berikut:

“menimbang, bahwa apabila ketentuan di atas dikaitkan dengan fakta hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menyatakan sah menurut hukum PT. TJITAJAM yang didirikan berdasarkan bukti, yakni PT. TJITAJAM versi PENGGUGAT in casu, karenanya PT. TJITAJAM versi PENGGUGAT in casu adalah badan hukum perdata yang memiliki hubungan hukum penuh dengan harta kekayaannya..... sehingga bentuk peralihan, penggabungan, pemisahan, atau penggantian sertipikat karena hilang, rusak, maupun penggantian blanko lama atas tanah tersebut hanya dapat dilakukan atas permohonan PT. TJITAJAM versi PENGGUGAT bukan orang/badan hukum selain dari PT. TJITAJAM versi PENGGUGAT....dst”

13.8 Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 106/G/2017/PTUN.BDG tertanggal 2 Januari 2018 tersebut di atas telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi

Hal 31 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Usaha Negara Jakarta Nomor No :
65/B/2018/PT.TUN.JKT Jo Putusan Mahkamah Agung RI No :
461 K/TUN/2018 Tertanggal 8 Oktober 2018 yang telah
Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewidsje*);

13.9 Bahwa selama Proses Persidangan di PTUN Bandung tersebut
di atas, diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

13.9.1. Bahwa PELAWAN yang menguasai 3 (SHGB) Asli milik
TERLAWAN II secara Melawan Hukum telah membuat
Perjanjian Perdamaian dengan TERLAWAN III dan
TERLAWAN IV, sesuai Akta Perdamaian No. 03
tertanggal 6 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Harry
Purnomo, S.H., M.H., M.Kn selaku Notaris di Bekasi,
dimana dalam Perjanjian tersebut PELAWAN telah
menyerahkan ketiga SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB
No. 1800/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas
nama PT. Tjtajam kepada pihak TERLAWAN III,
kemudian TERLAWAN III secara Melawan Hukum telah
menyerahkannya kepada TERLAWAN IX melalui Bank
Tabungan Negara Cabang Depok, selanjutnya
TERLAWAN IX menyatakan ketiga SHGB milik
PELAWAN tersebut tidak berlaku/dimatikan, hal mana
sesuai dengan Surat TERLAWAN IX Nomor : 3730/SD-
600/X/2017 tertanggal 16 Oktober 2017. Mengenai hal
ini juga diakui kebenarannya oleh PELAWAN saat
memberikan keterangannya sebagai Saksi di bawah
sumpah di hadapan persidangan dalam perkara
No.79/Pdt.G/2017/PN.CBI;

13.9.2. Bahwa TERLAWAN II mengetahui adanya Sidang
Perkara Perdata No. 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi antara
TERLAWAN I dengan TERLAWAN III, dkk, adapun
yang menjadi Objek Sengketa dalam Perkara tersebut
adalah 7 (tujuh) bidang tanah milik TERLAWAN II,
dengan alas hak berupa SHGB No. 3/Citayam, SHGB
No. 1798/Ragajaya, SHGB No. 1799/Ragajaya, SHGB
No. 1800/Ragajaya, SHGB No. 1801/Ragajaya, SHGB
No. 257/Cipayung Jaya, dan SHGB No. 1802/Ragajaya,
seluruhnya atas nama PT. TJITAJAM dengan

Hal 32 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996.

13.10 Bahwa setelah mengetahui adanya Perkara di Pengadilan Negeri Cibinong tersebut di atas, TERLAWAN II pada tanggal 6 Desember 2017 telah mengajukan Permohonan Intervensi dalam Perkara Perdata No. 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi tersebut, yang kemudian pada tanggal 1 Februari 2018, Permohonan TERLAWAN II dinyatakan dikabulkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara dimaksud untuk diterima sebagai Penggugat Intervensi;

13.11 Bahwa setelah dikabulkan untuk ikut serta dalam Perkara tersebut di atas sebagai Pihak Penggugat Intervensi, TERLAWAN II pada tanggal 8 Februari 2018 telah mengajukan Gugatan Intervensi melawan TERLAWAN III, dkk, dimana pada intinya, TERLAWAN II meminta hal-hal sebagai berikut :

- Dinyatakan sebagai PT. TJITAJAM yang sah menurut Hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 108/Pdt/G/1999/PN.Jkt.Tim tertanggal 27 April 2000 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas 7 (tujuh) bidang tanah milik TERLAWAN II, dengan alas hak berupa SHGB No. 3/Citayam, SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No. 1799/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya, SHGB No. 1801/Ragajaya, SHGB No. 257/Cipayung Jaya, dan SHGB No. 1802/Ragajaya, seluruhnya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996;
- Menyatakan batal/ tidak sah PT. TJITAJAM Versi TERLAWAN III beserta Akta-aktanya;
- Memohon agar Bidang-bidang tanah milik TERLAWAN II Khususnya SHGB No. SHGB No. 3/Citayam, SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No. 1799/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya, SHGB No. 1801/Ragajaya diletakkan Sita Jaminan, yang mana sebelumnya secara Melawan Hukum oleh TERLAWAN IX telah diangkat Sitanya.

Hal 33 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



13.12 Bahwa selanjutnya berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti selama Proses persidangan, Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili Perkara Perdata No. 79/Pdt.G/2017/PN.CBI telah mengabulkan Permohonan TERLAWAN II terkait peletakan Sita Jaminan sebagaimana tersebut di atas, yang mana telah dilaksanakan pada tanggal 23 Agustus 2018 berdasarkan Penetapan No : 04/Pen.Pdt/CB/2018/PN.CBI Jo. No. 79/Pdt.G/2017/PN.CBI tertanggal 9 Agustus 2018, sesuai Berita Acara Sita Jaminan No : 04/Pen.Pdt/CB/2018/PN.CBI Jo. No. 79/Pdt.G/2017/PN.CBI tertanggal 23 Agustus 2018;

13.13 Bahwa kemudian pada tanggal 7 September 2018, Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong telah memutus Perkara Perdata No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi, adapun amarnya sebagai berikut :

- Dalam Eksepsi :
 - Menolak Tuntutan Provisi Penggugat Intervensi
- Dalam Pokok Perkara :
 - Mengabulkan Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi untuk sebagian;
 - Menyatakan Para Tergugat I Intervensi-Tergugat X Intervensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 - **MENYATAKAN PENGGUGAT INTERVENSI MERUPAKAN PT. TJITAJAM YANG SAH MENURUT HUKUM BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR NO : 108/PDT/G/1999/PN.JKT.TIM TERTANGGAL 27 APRIL 2000 YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (INKRACHT VAN GEWIJJSDE)..DST;**
 - **MENYATAKAN PENGGUGAT INTERVENSI ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM SHGB NO : 3, 1798, 1799, 1800, 1801, 257, DAN 1802 SELURUHNYA ATAS NAMA PT. TJITAJAM DENGAN PENGESAHAN AKTA PENDIRIAN TERTANGGAL 12 AGUSTUS 1996;**

Hal 34 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



- MENYATAKAN TIDAK SAH, BATAL DEMI HUKUM/TIDAK PERNAH ADA PT. TJITAJAM VERSI TERGUGAT I INTERVENSI BERIKUT SEGALA BENTUK PERBUATAN HUKUM YANG TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I INTERVENSI;
- Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum surat-surat sebagai berikut : Surat Pernyataan tidak sengketa tanggal 9 september 2010, akta kuasa no. 339 tertanggal 26 agustus 2015, dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Prioritas Nomor : 593.83/108/SPHP/DKP/2015;
- Memerintahkan Tergugat VII Intervensi untuk menerbitkan kembali SHGB No. 1798, 1800, dan 1801 ATAS NAMA PT. TJITAJAM DENGAN PENGESAHAN AKTA PENDIRIAN TERTANGGAL 12 AGUSTUS 1996;
- Menyatakan batal/tidak Pengangkatan Sita Jaminan atas SHGB No. 3, 1798, 1799, dan 1801 atas nama PT. TJITAJAM oleh Tergugat VII Intervensi berdasarkan....dst;
- Memerintahkan Tergugat I Intervensi, Tergugat II Intervensi, Tergugat IV Intervensi, maupun pihak-pihak lainnya untuk menghentikan seluruh aktivitas pengelolaan dalam bentuk apapun di atas Tanah Objek Sengketa...dst;
- MENYATAKAN SAH DAN BERTANGGUNG SITA JAMINAN TERHADAP BIDANG TANAH DENGAN ALAS HAK SHGB NO. 3, 1798, 1799, 1800, 1801, 257, DAN 1802, SELURUHNYA ATAS NAMA PT. TJITAJAM DENGAN PENGESAHAN AKTA PENDIRIAN TANGGAL 12 AGUSTUS 1996;
- Menyatakan batal demi hukum segala bentuk peralihan hak atas tanah milik Penggugat Intervensi yang dilakukan oleh Para Tergugat Intervensi....dst;
- ...dst

Hal 35 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



14. Bahwa berdasarkan seluruh uraian fakta-fakta tersebut di atas, maka menjadi jelas dan terang, bidang tanah dengan alas hak berupa SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya, dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 adalah milik TERLAWAN II, BUKAN milik PELAWAN dan/ atau TERLAWAN III, sehingga Sita Jaminan yang diletakkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim dalam Perkara Perdata No : 79/Pdt.G/2017/PN.CBI atas bidang-bidang tanah tersebut adalah sesuai dengan Fakta hukum dan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku karena dimohonkan oleh Pihak yang berhak *in casu* TERLAWAN II serta terbukti PELAWAN jelas bukan PELAWAN yang beriktikad baik dan tidak berhak untuk mengajukan Perlawanan *a quo*. Dengan demikian maka cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk menyatakan menolak Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya serta menyatakan PELAWAN bukan PELAWAN yang beriktikad baik.

II. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa apa yang didalilkan dalam JAWABAN KONPENSI merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam GUGATAN REKONPENSI ini;
2. Bahwa di dalam Gugatan Rekonpensi ini, TERLAWAN II KONPENSI selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT REKONPENSI, PELAWAN KONPENSI selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I REKONPENSI, TERLAWAN III KONPENSI selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II REKONPENSI, TERLAWAN IV selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III REKONPENSI, TERLAWAN IX selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT REKONPENSI;
3. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI merupakan Perseroan Terbatas yang didirikan sejak tanggal 21 Desember 1934, dengan nama *Land en Tuinbouwonderneming TJITAJAM (TJITAJAM NV)*, dengan dasar-dasar sebagai berikut :
 - 3.1 . Akta No. 26 tertanggal 21 Desember 1934 yang dibuat di hadapan George Herman Thomas Notaris di Batavia, yang telah disahkan oleh Gubernur Hindia Belanda, sesuai Surat Keputusan Gubernur Hindia Belanda No. 20 tanggal 6 Desember 1935, dengan mengangkat Tuan Tjioe Tek Tjong sebagai Direktur dan Souw Sian Hak sebagai Komisaris, dan

Hal 36 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diumumkan di *Javasche Courant* tanggal 31 Desember 1935, Nomor 104, Tambahan Berita Negara No. 179;

- 3.2. Akta perubahan Anggaran Dasar TJITAJAM NV yang dinyatakan dalam Akta No. 59 yang dibuat di hadapan Notaris Meester Nicolaas August Mispelblom Van Artena, sebagaimana tertuang dalam Tambahan Berita Negara tanggal 15 Juli 1952 No. 57, Tambahan No. 785 yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman RI tanggal 4 Juni 1952 No. jA.5/79/25;
- 3.3. Akta No. 12 A tertanggal 8 Juni 1977 tentang Risalah Rapat *TJITAJAM Nv* yang dibuat di hadapan Notaris Soehartono Adiwinoto, S.H., Pengganti Sementara dari Notaris Hobropoerwanto dan telah terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Register No. 2467 tertanggal 21 Juni 1977, tentang Perubahan dan Pengangkatan Direksi dan Komisaris baru yaitu Marjono Lingga selaku Direktur dan Tuan Soewono, Andreas Yani Suryadharna, Budi Nugraha Teguh, serta Hamadi Widjaja selaku Komisaris;
- 3.4. Akta Jual Beli Saham TJITAJAM NV dengan PT Antilope Maju, sesuai dengan Akta No. 181 tanggal 29 Oktober 1990, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;
- 3.5. Akta Risalah Rapat TJITAJAM NV No. 59 tanggal 12 Desember 1990, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta tentang Perubahan Anggaran Dasar Perseroan dan Perubahan Direksi dan Komisaris, yaitu mengangkat Amir Abdul Rachman sebagai Presiden Direktur, Purwo Hari PraWiry, Tubagus Farid Wajdi, dan Sahala Nababan sebagai Direktur, Jan Darmadi sebagai Presiden Komisaris, serta Lestien Tjokrokudusno dan Iskandar sebagai Komisaris;
- 3.6. Berita Acara Rapat tanggal 26 Maret 1996, sebagaimana dituangkan dalam Akta No. 101, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta tentang Meratifikasi dan mengesahkan perjanjian jual beli pengalihan hak atas saham-saham oleh PT Antilope Madju kepada PT Property Java serta Menyetujui Pengalihan/Penjualan sebanyak 500 (lima ratus) helai saham yang merupakan seluruh saham-saham perseroan

Hal 37 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

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)



oleh PT Property Java kepada PT Suryamega Cakrawala. Sehingga demikian PT Suryamega Cakrawala tersebut merupakan satu-satunya pemegang saham dalam PT TJITAJAM;

3.7. Akta Jual Beli Saham antara PT Property Java kepada PT Suryamega Cakrawala, pada tanggal 26 Maret 1996, sesuai dengan Akta No. 102, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;

3.8. Berita Acara Rapat PT TJITAJAM tanggal 26 Maret 1996 sesuai dengan Akta No. 103 yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta tentang Perubahan Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris, yaitu mengangkat Laurensius Hendra Soedjito sebagai Direktur Utama, Agustinus Jusuf Sutanto sebagai Direktur, JAHJA KOMAR HIDAJAT sebagai Komisaris Utama, dan Xaverius Nursalim serta Amalia Sianti sebagai Komisaris.

4. Bahwa kemudian PENGGUGAT REKONPENSI yang awalnya bernama TJITAJAM NV tersebut, telah mengadakan perubahan Anggaran Dasar, yaitu sebagai berikut :

4.1. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 108 tanggal 15 April 1996, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman RI No. C2-8383.HT.OI.04.TH 96 tanggal 12 Agustus 1996;

4.2. Akta No. 129 tanggal 16 Desember 2003, yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, SH, SE, MH, Notaris di Jakarta, Tentang penjualan saham milik Laurensius Hendra Soedjito kepada Jahja Komar Hidajat, dan Perubahan Direksi dan Direktur Utama, dari **Laurensius Hendra Soedjito** menjadi **Rotendi** sebagaimana dengan pengesahan Menteri Hukum dan HAM No C-02729 HT.01.04.TH.2004 tertanggal 5 Februari 2004.

5. Bahwa kedudukan PENGGUGAT REKONPENSI sebagai suatu Perseroan Terbatas dengan berdasarkan Akta-akta sebagaimana disebutkan di atas, telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No : 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim tertanggal 27 April

Hal 38 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2000 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yang dalam Amar Putusannya menyatakan sebagai berikut :

"Mengadili"

Dalam Kompensi

Dalam Eksepsi: Menolak Eksepsi TERGUGAT VII dan TERGUGAT XIII

Dalam Pokok Perkara:

- *Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT sebagian;*
- *Menyatakan TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XII, TURUT TERGUGAT II sampai dengan TURUT TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;*
- *MENYATAKAN SAH MENURUT HUKUM PT TJITAJAM YANG DIDIRIKAN BERDASARKAN PADA :*
 - *Akta perubahan Anggaran Dasar TJITAJAM NV yang dinyatakan dalam Akta No.59 yang dibuat di hadapan Notaris Meester Nicolaas August Mispelblom Van Artena, sebagaimana tertuang dalam Tambahan Berita Negara tanggal 15 juli 1952 No. 5, Tambahan No.785 yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman RI tanggal 4 juni 1952 No.jA.5/79/25;*
 - *Akta Perubahan Direksi dan Komisaris sebagaimana tertuang dalam Akta Risalah Rapat tertanggal 8 Juni 1977 No. 12A yang dibuat oleh Hobro Poerwanto, Notaris di Jakarta;*
 - *Akta Jual Beli Saham TJITAJAM NV dengan PT. Antilope Maju, sesuai dengan Akta No. 181 tanggal 29 Oktober 1990, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;*
 - *Akta Risalah Rapat TJITAJAM NV No. 59 tanggal 12 Desember 1990, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;*

Hal 39 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



- Berita Acara Rapat tanggal 26 Maret 1996, sebagaimana dituangkan dalam Akta No. 101, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;
- Akta Jual Beli Saham antara PT. Property Jaya kepada PT Suryamega Cakrawala, pada tanggal 26 Maret 1996, sesuai dengan Akta No. 102, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;
- Berita Acara Rapat PT. TJITAJAM tanggal 26 Maret 1996 sesuai dengan Akta No. 103 yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta.

Dst.....”

6. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI sebagai suatu Perseroan Terbatas yang sah menurut Ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan Putusan Pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*) sebagaimana disebutkan di atas memiliki aset perusahaan, yaitu berupa 3 (tiga) bidang Tanah sebagai berikut :

6.1 . Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1798/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999 atas nama PT TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, asal Persil Sertipikat Hak Guna Usaha No. 2 tertanggal 24 April 1937, yang terletak di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan luas keseluruhan 45.000 M² (empat puluh lima ribu meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 40 tertanggal 18 Agustus 1999, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat: Jalan Setapak;
- Sebelah Timur: Kali Caringin;
- Sebelah Utara: Perumahan Grand I;
- Sebelah Selatan: Jalan Desa Ragajaya.

(Untuk selanjutnya disebut sebagai “Tanah Objek Sengketa I”)

6.2 . Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1800/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999 atas nama PT TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, asal Persil Sertipikat Hak Guna Usaha No. 4 tertanggal 24 April 1937, yang terletak di

Hal 40 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan luas keseluruhan 429.300 M² (empat ratus dua puluh sembilan ribu tiga ratus meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 42 tertanggal 25 Agustus 1999, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat: Kali Kecil, sebagian Tanah Bapak Kapi, Tanah PT TJITAJAM, Rumah H. Ishak S dan Tebing;
- Sebelah Timur: Tanah Penduduk, Tanah PT TTJITAJAM Tanah Rawa H. Amit, Tanah Rumah Habib Ali, Rawa Bapak Sait;
- Sebelah Utara: Tanah PT. TJITAJAM, Tanah Ir. Manat Nababan, Pagar kawat/Tanah milik Januar, Tanah Rumah RT. Umu Betany dan Rumah H. Ishak serta Tebing;
- Sebelah Selatan: Perkampungan, Dinding Tembok, Jalan dan Tanah masyarakat.

(Untuk selanjutnya disebut sebagai "Tanah Objek Sengketa II");

6.3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1801/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999 atas nama PT TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, asal Persil Sertipikat Hak Guna Usaha No. 5 tertanggal 24 April 1937, yang terletak di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan luas keseluruhan 34.100 M² (tiga puluh empat ribu seratus meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 43 tertanggal 18 Agustus 1999, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Kolam Bapak Amit;
- Sebelah Timur : Jalan Desa Ragajaya;
- Sebelah Utara : Jalan Desa Ragajaya;
- Sebelah Selatan : Saluran Air.

(Untuk selanjutnya disebut sebagai "Tanah Objek Sengketa III").

Untuk selanjutnya Tanah Objek Sengketa I, II, dan III secara bersama-sama disebut sebagai "Tanah Objek Sengketa"

Hal 41 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

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)



7. Bahwa Tanah Objek Sengketa milik PENGGUGAT REKONPENSI tersebut di atas, sedang diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara Perdata No : 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim, yang pelaksanaannya telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong, sesuai dengan Berita Acara Penyitaan Jaminan No: 26/Pdt/Del.CBN/1999/PN.CBN. Jo No. 108/Pdt.G/1999/Pn.Jkt.Tim tertanggal 12 Juli 1999;
8. Bahwa pada tanggal 16 Desember 2003 terhadap ketiga Tanah Objek Sengketa milik PENGGUGAT REKONPENSI tersebut di atas, dilakukan PENGIKATAN JUAL BELI dengan PT BANK J TRUST TBK (dahulu disebut PT. BANK MUTIARA dan dahulu disebut PT. BANK CENTURY TBK (hasil merger dengan beberapa Bank diantaranya adalah PT BANK CIC INTERNATIONAL TBK), yaitu sebagaimana dituangkan ke dalam Akta-akta sebagai berikut :
 - 8.1 . Untuk SHGB No. 1798/Ragajaya dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 133 dan Kuasa Menjual No. 134 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan BUNTARIO TIGRIS DARMAWA NG, S.H., S.E., M.H;
 - 8.2 . Untuk SHGB No. 1800/Ragajaya dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 dan Kuasa Menjual No. 138 tertanggal 16 Desember 2003 di hadapan BUNTARIO TIGRIS DARMAWA NG, S.H., S.E., M.H;
 - 8.3 . Untuk SHGB No. 1801/Ragajaya dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 139 dan Kuasa Menjual No. 140 tertanggal 16 Desember 2003 di hadapan BUNTARIO TIGRIS DARMAWA NG, S.H., S.E., M.H.
9. Bahwa PENGIKATAN JUAL BELI sebagaimana dituangkan ke dalam Akta-akta tersebut di atas, TIDAK PERNAH disertai dengan pembayaran kepada PENGGUGAT REKONPENSI dari PT. BANK J-TRUST, TBK dan penyerahan Asli SHGB milik PENGGUGAT REKONPENSI kepada pihak manapun;
10. Bahwa kemudian terhadap Tanah Objek Sengketa II, pada tanggal 8 Desember 2004, PT BANK J TRUST TBK mengirimkan surat kepada PENGGUGAT REKONPENSI yang pada intinya meminta kepada PENGGUGAT REKONPENSI untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 dan Kuasa Menjual No. 138, dikarenakan adanya

Hal 42 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



penjualan tanah SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 kepada *Titusville Worldwide. Inc.*, yang kemudian pada tanggal 9 Desember 2004 *Titusville Worldwide. Inc* mengirimkan surat kepada PENGGUGAT REKONPENSI, yang meminta agar PENGGUGAT REKONPENSI menandatangani Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT I REKONPENSI terhadap Tanah Objek Sengketa II;

11. Bahwa sehubungan dengan adanya surat-surat sebagaimana tersebut di atas, PENGGUGAT REKONPENSI pada tanggal 25 Januari 2005 telah melakukan Pembatalan Pengikatan Jual Beli atas SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT TJITAJAM sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 dan Kuasa Menjual No. 138 sebagaimana tertuang dalam Akta Pembatalan No. 146 tertanggal 25 Januari 2005 yang dibuat di hadapan BUNTARIO TIGRIS DARMAWA NG, S.H., S.E., M.H. selaku Notaris di Jakarta Pusat;
12. Bahwa setelah PENGGUGAT REKONPENSI melakukan Pembatalan terhadap Pengikatan Jual Beli atas SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT TJITAJAM, PENGGUGAT REKONPENSI melakukan PENGIKATAN JUAL BELI (PJB) dengan TERGUGAT I REKONPENSI atas tanah sesuai SHGB No. 1800/Ragajaya Atas nama PT TJITAJAM dengan pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 147 dan Kuasa Untuk Menjual No. 148 tertanggal 25 Januari 2005, yang dibuat di hadapan BUNTARIO TIGRIS DARMAWA NG, S.H., S.E., M.H. selaku Notaris di Jakarta Pusat;
13. Bahwa terhadap PENGIKATAN JUAL BELI dengan TERGUGAT I REKONPENSI tersebut di atas, sama halnya dengan Pengikatan Jual Beli yang dilakukan antara PENGGUGAT REKONPENSI dengan PT BANK J TRUST, TBK, yaitu tidak pernah disertai dengan penyerahan Asli bukti kepemilikan SHGB No. 1800/Ragajaya, serta tidak pernah ada pembayaran dari TERGUGAT I REKONPENSI kepada PENGGUGAT REKONPENSI;
14. Bahwa sebagaimana diuraikan pada poin nomor 7 (tujuh) di atas, Tanah Objek Sengketa II sedang diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang kemudian atas dasar itu, pada tahun 2011 TERGUGAT I REKONPENSI mengajukan Gugatan terhadap PENGGUGAT REKONPENSI di Pengadilan Negeri Jakarta

Hal 43 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Barat yang terdaftar dengan Register Perkara No : 534/Pdt.G/2011/
PN.Jkt-Bar;

15. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT I REKONPENSI tersebut di atas berujung pada perdamaian dengan pihak PENGGUGAT REKONPENSI, sebagaimana dituangkan ke dalam Akta Perdamaian No. 19 tertanggal 14 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Jauhar Arifin, S.H., selaku Notaris di Bekasi, dimana dalam Perjanjian tersebut PENGGUGAT REKONPENSI memiliki kewajiban untuk membantu TERGUGAT I REKONPENSI mencabut Sita Jaminan atas SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, dan TERGUGAT I REKONPENSI memiliki kewajiban untuk mencabut Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Selain itu, kedua belah pihak telah sepakat untuk tidak akan melakukan tuntutan apapun baik secara Perdata maupun Pidana di kemudian hari, sesuai Pasal 5 Akta No. 19 yang dibuat di hadapan Jauhar Arifin, S.H., selaku Notaris di Bekasi, yang menyatakan sebagai berikut :

"dengan terlaksananya penyelesaian perkara ini dengan perdamaian, MAKA PARA PIHAK SEPAKAT UNTUK SALING MEMBEBAHKAN DARI TUNTUTAN-TUNTUTAN BAIK SECARA PERDATA MAUPUN PIDANA DIKEMUDIAN HARI"

16. Bahwa setelah menandatangani Akta Perdamaian dimaksud, PENGGUGAT REKONPENSI telah beritikad baik melakukan kewajibannya, yaitu membantu TERGUGAT I REKONPENSI melakukan Pencabutan Sita Jaminan atas SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, yang pelaksanaannya telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 23 Oktober 2014 sesuai Berita Acara Pencabutan Sita Jaminan No. 26/Pen.Pdt/PBT.Penc.Sita Jaminan/1999/PN.CBN Jo No. 108/Pdt/G/1999/PN.Jkt.Tim Jo No. 15/CB/1999, dan TERGUGAT I REKONPENSI telah mencabut Gugatannya di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

17. Bahwa kemudian pada tahun 2016, PENGGUGAT REKONPENSI kembali mendapatkan panggilan sidang yang diajukan oleh TERGUGAT I REKONPENSI selaku Penggugat di Pengadilan Negeri

Hal 44 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Jakarta Barat yang terdaftar dengan Register Perkara No : 464/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt, dan yang menjadi Objek Sengketa dalam Perkara dimaksud adalah Tanah Objek Sengketa milik PENGGUGAT REKONPENSI, dimana TERGUGAT I REKONPENSI secara Melawan Hukum telah mengaku-ngaku sebagai pemilik Tanah Objek Sengketa milik PENGGUGAT REKONPENSI padahal faktanya PENGGUGAT REKONPENSI tidak pernah melakukan Jual Beli dalam Bentuk AKTA JUAL BELI dengan TERGUGAT I REKONPENSI, melainkan hanya PENGIKATAN JUAL BELI dan itu pun hanya atas Tanah Objek Sengketa II yaitu SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT Tjitajam;

18. Bahwa adapun dasar dari TERGUGAT I REKONPENSI mengaku sebagai pemilik Tanah Objek Sengketa adalah berdasarkan akta-akta sebagai berikut :

a) SHGB No. 1798/Ragajaya (Tanah Objek Sengketa I) :

- Pengikatan Jual Beli No : 133 dan Kuasa Jual No : 134 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat antara PENGGUGAT REKONPENSI dengan PT. Bank J TRUST, TBK;
- Akta Jual Beli No : 250/2015 tertanggal 2 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor antara PT. Bank J TRUST, TBK dengan Ny. KATRINA SIAGIAN;
- Pengikatan Jual Beli No : 56 dan Kuasa Jual No : 57 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Sigit Siswanto, S.H., selaku Notaris di Bogor antara Ny. KATRINA SIAGIAN dengan TERGUGAT I REKONPENSI.

b) SHGB No. 1800/Ragajaya (Tanah Objek Sengketa II) :

- Pembatalan 146 atas Pengikatan Jual Beli No : 137 dan Kuasa Jual No : 138 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat antara PENGGUGAT REKONPENSI dengan PT. Bank J TRUST, TBK;
- Pengikatan Jual Beli No : 147 dan Kuasa Jual No : 148 tertanggal 25 Januari 2005 yang dibuat di hadapan Buntario

Hal 45 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat antara PENGGUGAT REKONPENSI dengan TERGUGAT I REKONPENSI;

- Akta Jual Beli No : 133 tertanggal 30 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor.

c) SHGB No. 1801/Ragajaya (Tanah Objek Sengketa III) :

- Pengikatan Jual Beli No : 139 dan Kuasa Jual No : 140 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat antara PENGGUGAT REKONPENSI dengan PT. Bank J TRUST, TBK;
- Akta Jual Beli No : 249/2015 tertanggal 2 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor antara PT. Bank J TRUST, TBK dengan Ny. KATRINA SIAGIAN;
- Pengikatan Jual Beli No : 58 dan Kuasa Jual No : 59 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Sigit Siswanto, S.H., selaku Notaris di Bogor antara Ny. KATRINA SIAGIAN dengan TERGUGAT I REKONPENSI.

19. Bahwa selain berdasarkan Akta-akta sebagaimana tersebut di atas, TERGUGAT I REKONPENSI secara Melawan Hukum telah menguasai Asli SHGB Tanah Objek Sengketa milik PENGGUGAT REKONPENSI, padahal PENGGUGAT REKONPENSI tidak pernah menyerahkannya kepada pihak manapun termasuk TERGUGAT I REKONPENSI;

20. Bahwa terhadap Gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT I REKONPENSI di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Register Perkara No. 464/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Br, telah diputus pada tanggal 18 Januari 2018 dengan amar putusan menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima atau *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO), dan saat ini sedang diajukan upaya hukum Banding oleh TERGUGAT I REKONPENSI kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Hal 46 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



21. Bahwa selama Proses Persidangan Perkara Perdata No. 464/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt yang diajukan oleh TERGUGAT I REKONPENSI, diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

21.1 Bahwa PT. BANK J- TRUST, TBK secara Melawan Hukum telah melakukan Jual Beli Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa III dengan Ny. KATRINA SIAGIAN, sebagaimana dituangkan ke dalam Akta-akta sebagai berikut :

21.1.1. Akta Jual Beli No : 250/2015 tertanggal 2 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor;

21.1.2. Akta Jual Beli No : 249/2015 tertanggal 2 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor.

21.2 Bahwa adapun dasar dari PT. BANK J-TRUST, TBK melakukan Jual Beli dengan Ny. KATRINA SIAGIAN adalah Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual/ Kuasa Mutlak yang dilakukan dengan PENGGUGAT REKONPENSI sebagaimana telah diuraikan pada poin nomor 8 (delapan) di atas;

21.3 Bahwa penggunaan Kuasa Jual/Kuasa Mutlak dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah merupakan hal yang dilarang atau bertentangan dengan undang-undang, yaitu sebagaimana dimaksud dalam :

Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 yang menyatakan bahwa:

“Surat Kuasa Mutlak ini dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah/jual beli tanah, yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah. Maksud dari larangan tersebut, adalah untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk “kuasa mutlak”.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1400 K/Pdt/2001 tertanggal 2 Januari 2003 yang menyatakan bahwa :

Hal 47 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



“Bahwa penggunaan Surat Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah tidak diperbolehkan berdasarkan instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982. Oleh karena itu, pengalihan hak atas tanah yang berdasarkan Surat Kuasa Mutlak batal demi hukum”;

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

“pemberian kuasa (lastgeving) dalam konteks jual-beli tanah tidak boleh bertentangan dengan Pasal 39 ayat (1) huruf d, yang berbunyi: Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menolak pembuatan akta jika salah satu pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.”

21.4 Bahwa selain itu, Jual Beli antara PT. BANK J-TRUST, TBK dengan Ny. KATRINA SIAGIAN haruslah dinyatakan batal demi hukum/ tidak pernah terjadi, karena Objek Tanah yang diperjualbelikan faktanya sedang dalam Sita Jaminan sebagaimana telah diuraikan di atas, hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1233 K/Pdt/2006 tertanggal 24 April 2007, yang menyatakan sebagai berikut :

“Terhadap tanah yang sedang dalam status diletakkan dalam SITA JAMINAN, dengan demikian PROSES JUAL BELI terhadap tanah tersebut adalah BATAL DEMI HUKUM;

21.5 Bahwa selanjutnya, Ny. KATRINA SIAGIAN berdasarkan Akta Jual Beli yang tidak benar dan tidak sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan telah melakukan Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT I REKONPENSI atas Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa III, sebagaimana dituangkan ke dalam Akta-akta sebagai berikut :

22.4.1. Pengikatan Jual Beli No : 56 dan Kuasa Jual No : 57 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Sigit Siswanto, S.H., selaku Notaris di Bogor;



22.4.2. Pengikatan Jual Beli No : 58 dan Kuasa Jual No : 59 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Sigit Siswanto, S.H., selaku Notaris di Bogor.

21.6 Bahwa untuk Tanah Objek Sengketa II, TERGUGAT I REKONPENSI secara Melawan Hukum dengan berdasarkan Pengikatan Jual Beli No : 147 dan Kuasa Jual No : 148 tertanggal 25 Januari 2005 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat telah membuat Akta Jual Beli No : 133 tertanggal 30 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor, yang mana dalam Akta tersebut yang bertindak selaku Penjual dan Pembeli adalah TERGUGAT I REKONPENSI sendiri, tidak ada pihak lain layaknya Jual Beli yang berlaku pada umumnya;

21.7 Bahwa Akta Jual Beli sebagaimana tersebut di atas telah dibatalkan oleh Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor sebagaimana Surat No. 001/NI/V/2016, yang isinya menerangkan sebagai berikut:

“Benar AJB tersebut ia yang menandatangani karena lokasi tanah tersebut ada di wilayah kerjanya, dan pekerjaan tersebut ia dapat dari mitra Notaris Sigit Siswanto, S.H., selaku Notaris/PPAT wilayah kerja Depok, sehingga pemberkasan yang berhubungan dengan keabsahan AJB No: 133/2009 dipercayakan kepada beliau. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, apabila terdapat kekeliruan/ketidakabsahan, kami mohon maaf dan AKTA TERSEBUT KAMI BATALKAN”.

21.8 Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka terbukti Akta-akta yang digunakan oleh TERGUGAT I REKONPENSI untuk mengaku-ngaku sebagai pemilik Tanah Objek Sengketa adalah tidak sah dan tidak sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian sudah selayak dan sepantasnya dinyatakan batal oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo;

Hal 49 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



21.9 Bahwa selain itu, terhadap Akta-akta yang digunakan oleh TERGUGAT I REKONPENSI untuk mengaku-ngaku sebagai pemilik Tanah Objek Sengketa yaitu Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual sebagaimana disebutkan di atas yang diperoleh secara Melawan Hukum dari pihak PT. BANK J TRUST, TBK serta NY. KATRINA SIAGIAN, saat ini sedang diajukan Gugatan Pembatalan Akta oleh PENGGUGAT REKONPENSI di Pengadilan Negeri Cibinong yang terdaftar dengan Register Perkara No. 315/Pdt.G/2018/PN.Cbi Tertanggal 7 Desember 2018;

21.10 Bahwa Turut TERGUGAT REKONPENSI secara Melawan Hukum telah menerbitkan SHGB Pengganti No. 1798/Ragajaya, 1800/Ragajaya, dan 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 dengan alasan hilang atas Permohonan dari TERGUGAT II REKONPENSI selaku Pihak yang mengaku-ngaku sebagai Organ atau Pengurus Perseroan PT. TJITAJAM berdasarkan akta-akta yang telah dinyatakan batal oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur No : 108/Pdt/G/1999/PN.Jkt.Tim tertanggal 27 April 2000 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*) dan Akta-akta fiktif lainnya.

22. Bahwa sehubungan dengan adanya penerbitan SHGB Pengganti Karena Hilang oleh TURUT TERGUGAT REKONPENSI yang tidak sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan AAUPB, maka PENGGUGAT REKONPENSI telah mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang terdaftar dengan Register Perkara No. 106/G/2017/PTUN.BDG tertanggal 18 Agustus 2017;

23. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT REKONPENSI di PTUN Bandung tersebut telah diputus pada tanggal 2 Januari 2018, dimana Yang Mulia Majelis Hakim dalam Amar Putusannya menyatakan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya. Adapun pertimbangan yang mendasari dikabulkannya Gugatan dimaksud, yaitu sebagaimana tercantum pada halaman 103 s/d 106 Putusan dimaksud, yang pada intinya menyatakan hal-hal sebagai berikut :

Hal 50 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



“menimbang, bahwa apabila ketentuan di atas dikaitkan dengan fakta hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menyatakan sah menurut hukum PT. TJITAJAM yang didirikan berdasarkan bukti, yakni PT. TJITAJAM versi PENGGUGAT in casu, karenanya PT. TJITAJAM versi PENGGUGAT in casu adalah badan hukum perdata yang memiliki hubungan hukum penuh dengan harta kekayaannya..... sehingga bentuk peralihan, penggabungan, pemisahan, atau penggantian sertipikat karena hilang, rusak, maupun penggantian blanko lama atas tanah tersebut hanya dapat dilakukan atas permohonan PT. TJITAJAM versi PENGGUGAT bukan orang/badan hukum selain dari PT. TJITAJAM versi PENGGUGAT....dst”

24. Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 106/G/2017/PTUN.BDG tertanggal 2 Januari 2018 tersebut di atas telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor No : 65/B/2018/PT.TUN.JKT Jo Putusan Mahkamah Agung RI No : 461 K/TUN/2018 Tertanggal 8 Oktober 2018 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewidsje*);

25. Bahwa selama Proses Persidangan di PTUN Bandung tersebut di atas, diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

25.1 Bahwa TERGUGAT I REKONPENSI dengan dasar Penguasaan Asli SHGB Tanah Objek Sengketa milik PENGGUGAT REKONPENSI, padahal PENGGUGAT REKONPENSI tidak pernah menyerahkannya kepada TERGUGAT I REKONPENSI maupun pihak lainnya sebagaimana telah diuraikan sebelumnya serta Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual telah membuat Perjanjian Perdamaian dengan pihak TERGUGAT II REKONPENSI dan TERGUGAT III REKONPENSI, sebagaimana dituangkan ke dalam Akta Perdamaian No. 03 tertanggal 6 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Harry Purnomo, S.H., M.H., M.Kn selaku Notaris di Bekasi;

25.2 Bahwa sesuai Akta Perdamaian tersebut di atas TERGUGAT I REKONPENSI secara Melawan Hukum telah menyerahkan ketiga SHGB Tanah Objek Sengketa kepada TERGUGAT II REKONPENSI, kemudian TERGUGAT II REKONPENSI secara

Hal 51 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Melawan Hukum telah menyerahkannya kepada Turut TERGUGAT REKONPENSI melalui Bank Tabungan Negara Cabang Depok, selanjutnya Turut TERGUGAT REKONPENSI menyatakan ketiga SHGB Tanah Objek Sengketa milik PENGGUGAT REKONPENSI tersebut tidak berlaku/dimatikan, hal mana sesuai dengan Surat Turut TERGUGAT REKONPENSI Nomor : 3730/SD-600/X/2017 tertanggal 16 Oktober 2017;

25.3 Bahwa selanjutnya TERGUGAT III REKONPENSI berdasarkan Akta Perdamaian tersebut di atas serta Kuasa dari TERGUGAT II REKONPENSI, secara Melawan Hukum telah melakukan Pembangunan Perumahan dan Ruko di atas Tanah Objek Sengketa tanpa memiliki izin-izin pembangunan sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang, kemudian telah menjualnya kepada para Konsumen;

25.4 Bahwa Turut TERGUGAT REKONPENSI secara Melawan Hukum telah mengangkat Sita Jaminan atas Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa III serta Tanah-tanah lainnya milik PENGGUGAT REKONPENSI berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim jo. No. 15/CB/1999 tertanggal 11 April 2014 dan Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No. 26/Pen.Pdt/PBT.Penc.Sita Jaminan/1999/PN.CBN jo No. 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim Jo No. 15/CB/1999 tertanggal 17 Oktober 2014, yang mana faktanya, penetapan tersebut dimohonkan oleh PENGGUGAT REKONPENSI hanya untuk mengangkat Sita Jaminan atas SHGB No. 1800/Ragajaya bukan untuk SHGB-SHGB lainnya.

26. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka tindakan Para TERGUGAT I REKONPENSI – TERGUGAT III REKONPENSI merupakan Perbuatan Melawan Hukum, Bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut :

“tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Hal 52 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



27. Bahwa selain itu menurut Prof J. Satrio, dalam bukunya yang berjudul “Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang”, menerangkan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 tersebut, dapat dikategorikan syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum, antara lain:

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan itu melawan hukum, dapat berupa:
 1. Bertentangan (melanggar) hak orang lain;
 2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 3. Bertentangan dengan kesusilaan;
 4. Bertentangan dengan kepentingan umum.
- Ada kerugian;
- Ada hubungan sebab akibat antara Perbuatan Melawan Hukum dengan kerugian yang timbul.

28. Bahwa apabila ketentuan Peraturan Perundang-undangan tersebut di atas dikaitkan dengan fakta Perkara *a quo*, maka Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para TERGUGAT I REKONPENSI – TERGUGAT III REKONPENSI, dapat PENGGUGAT REKONPENSI uraikan sebagai berikut:

28.1 Bahwa tindakan TERGUGAT I REKONPENSI yang telah melakukan Pengikatan Jual Beli atas Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa III dengan Ny. KATRINA SIAGIAN sebagaimana dituangkan ke dalam Pengikatan Jual Beli No : 56 dan Kuasa Jual No : 57 tertanggal 30 Maret 2015 serta Pengikatan Jual Beli No : 58 dan Kuasa Jual No : 59 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Sigit Siswanto, S.H., selaku Notaris di Bogor padahal diketahuinya Ny. KATRINA SIAGIAN bukan pihak yang berhak atas Tanah-tanah tersebut sebagaimana telah diuraikan di atas, jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT REKONPENSI;

28.2 Bahwa tindakan TERGUGAT I REKONPENSI yang telah melakukan Jual Beli di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor atas Tanah Objek Sengketa II milik

Hal 53 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



PENGGUGAT REKONPENSI dengan alas hak SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, dengan dasar Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual, sebagaimana dituangkan ke dalam Akta Jual Beli No : 133 tertanggal 30 Desember 2009 yang dimana akta tersebut dibuat dengan cara yang tidak dapat dibenarkan layaknya suatu proses jual beli dimana yang bertindak selaku Penjual dan Pembeli adalah TERGUGAT I REKONPENSI, jelas perbuatan TERGUGAT I REKONPENSI tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT REKONPENSI;

28.3 Bahwa oleh karena Akta-akta sebagai berikut :

- 28.3.1. Pengikatan Jual Beli No : 56 dan Kuasa Jual No : 57 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Sigit Siswanto, S.H., selaku Notaris di Bogor;
- 28.3.2. Akta Jual Beli No : 133 tertanggal 30 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor;
- 28.3.3. Pengikatan Jual Beli No : 58 dan Kuasa Jual No : 59 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Sigit Siswanto, S.H., selaku Notaris di Bogor;

Terbukti bertentangan dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sebagaimana telah diuraikan di atas, maka sudah selayak dan sepatasnya dinyatakan batal oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* termasuk Akta-akta yang menjadi dasar diterbitkannya Akta-akta dimaksud, yaitu sebagai berikut :

- Pengikatan Jual Beli No : 133 dan Kuasa Jual No : 134 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat antara PENGGUGAT REKONPENSI dengan PT. Bank J TRUST, TBK;
- Akta Jual Beli No : 250/2015 tertanggal 2 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di

Hal 54 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor antara PT. Bank J TRUST, TBK dengan Ny. KATRINA SIAGIAN;

- Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 dan Kuasa Menjual No. 138 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat
- Pengikatan Jual Beli No : 147 dan Kuasa Jual No : 148 tertanggal 25 Januari 2005 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat.
- Pengikatan Jual Beli No : 139 dan Kuasa Jual No : 140 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat antara PENGGUGAT REKONPENSI dengan PT. Bank J TRUST, TBK;
- Akta Jual Beli No : 249/2015 tertanggal 2 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor antara PT. Bank J TRUST, TBK dengan Ny. KATRINA SIAGIAN;

28.4 Bahwa tindakan TERGUGAT I REKONPENSI yang berdasarkan SHGB-SHGB Tanah Objek Sengketa padahal PENGGUGAT REKONPENSI tidak pernah menyerahkannya kepada pihak manapun dan berdasarkan Akta-akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual yang tidak sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku telah membuat Akta Perdamaian No. 03 tertanggal 6 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Harry Purnomo, S.H., M.H., M.Kn selaku Notaris di Bekasi dengan TERGUGAT II REKONPENSI serta TERGUGAT III REKONPENSI, jelas merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT REKONPENSI;

28.5 Bahwa tindakan TERGUGAT II REKONPENSI yang mengaku sebagai organ atau pengurus Perseroan PT. TJITAJAM berdasarkan akta-akta yang telah dinyatakan batal oleh Pengadilan, sesuai Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No : 108/Pdt/G/1999/PN.Jkt.Tim tertanggal 27 April 2000 yang telah

Hal 55 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*), kemudian melakukan Perdamaian dengan TERGUGAT I REKONPENSI, sebagaimana dituangkan ke dalam Akta Perdamaian No. 03 tertanggal 6 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Harry Purnomo, S.H., M.H., M.Kn selaku Notaris di Bekasi, kemudian berdasarkan Akta tersebut bersama-sama dengan TERGUGAT I REKONPENSI menyerahkan Asli SHGB milik PENGGUGAT REKONPENSI kepada Turut TERGUGAT REKONPENSI melalui BTN Cabang Depok, jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT REKONPENSI;

28.6 Bahwa tindakan TERGUGAT III REKONPENSI yang berdasarkan Akta Perdamaian No. 03 tertanggal 6 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Harry Purnomo, S.H., M.H., M.Kn selaku Notaris di Bekasi dan Kuasa dari TERGUGAT II REKONPENSI telah melakukan pembangunan Perumahan dan Ruko di atas Tanah Objek Sengketa tanpa memiliki izin sebagaimana diamanatkan Undang-undang, jelas merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT REKONPENSI, dan cukup beralasan hukum apabila PENGGUGAT REKONPENSI memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk memerintahkan TERGUGAT III REKONPENSI, maupun pihak-pihak lainnya agar menghentikan segala bentuk aktifitas di atas Tanah Objek Sengketa;

28.7 Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, membuktikan Akta Perdamaian No. 03 tertanggal 6 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Harry Purnomo, S.H., M.H., M.Kn selaku Notaris di Bekasi antara TERGUGAT I REKONPENSI, TERGUGAT II REKONPENSI, dan TERGUGAT III REKONPENSI dibuat dengan dasar Akta-akta yang tidak benar dan tidak sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian maka sudah selayak dan sepatasnya dinyatakan batal oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*;

Hal 56 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



29. Bahwa dengan demikian terhadap tindakan para TERGUGAT I REKONPENSI – TERGUGAT III REKONPENSI tersebut di atas dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti kerugian secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT REKONPENSI karena para TERGUGAT I REKONPENSI – TERGUGAT III REKONPENSI telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT REKONPENSI yaitu sebagai berikut :

- a) **Kerugian Materiil** : karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para TERGUGAT I REKONPENSI – TERGUGAT III REKONPENSI, PENGGUGAT REKONPENSI telah mengalami kerugian sebesar **Rp. 50.000.000.000- (Lima Puluh Miliar Rupiah)**, karena selama **± 15 (kurang lebih lima belas tahun)** PENGGUGAT REKONPENSI tidak dapat menguasai Asli Sertipikat dan Tanah Objek Sengketa;
- b) **Kerugian Immateriil** : **Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah)**, dengan dasar perhitungan PENGGUGAT REKONPENSI merasa tertekan/terganggu secara Psikologis secara terus menerus karena selama **± 15 (kurang lebih lima belas tahun)** memikirkan permasalahan Tanah Objek Sengketa milik PENGGUGAT REKONPENSI.

30. Bahwa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR yang menyatakan :

“biarpun orang membantah keputusan hakim atau meminta banding, Pengadilan boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu dijalankan dulu, jika ada suatu tanda alas hak yang otentik atau sesuatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti, dst..

31. Bahwa Oleh karena Gugatan PENGGUGAT REKONPENSI ini didasarkan pada Akta-akta Autentik sebagaimana telah diuraikan di atas, maka PENGGUGAT REKONPENSI mohon agar kiranya Putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada Upaya Hukum (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*).

Hal 57 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan di atas, kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

I. DALAM KOMPENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi TERLAWAN II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PELAWAN merupakan PELAWAN tidak beriktikad baik;
3. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada PELAWAN.

II. DALAM REKONPENSI

1. Menyatakan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONPENSI Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Para TERGUGAT I REKONPENSI – TERGUGAT III REKONPENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT REKONPENSI;
3. Menyatakan Batal Demi Hukum dan Tidak Berlaku Akta - Akta maupun Perbuatan Hukum lainnya yang Timbul/ atau Lahir berdasarkan Akta-Akta sebagai berikut:
 - 3.1. Pengikatan Jual Beli No : 133 dan Kuasa Jual No : 134 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat;
 - 3.2. Akta Jual Beli No : 250/2015 tertanggal 2 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor;
 - 3.3. Pengikatan Jual Beli No : 56 dan Kuasa Jual No : 57 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Sigit Siswanto, S.H., selaku Notaris di Bogor;
 - 3.4. Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 dan Kuasa Menjual No. 138 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat;

Hal 58 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



- 3.5. Akta Pengikatan Jual Beli No : 147 dan Kuasa Jual No : 148 tertanggal 25 Januari 2005 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H. selaku Notaris di Jakarta Pusat;
- 3.6. Akta Jual Beli Nomor. 133/2009 tertanggal 30 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- 3.7. Pengikatan Jual Beli No : 139 dan Kuasa Jual No : 140 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat;
- 3.8. Akta Jual Beli No : 249/2015 tertanggal 2 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor;
- 3.9. Pengikatan Jual Beli No : 58 dan Kuasa Jual No : 59 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Sigit Siswanto, S.H., selaku Notaris di Bogor;
- 3.10. Akta Perdamaian No. 19 tertanggal 14 Februari 2012 yang dibuat di hadapan yang dibuat di hadapan Jauhar Arifin, S.H., selaku Notaris di Bekasi;
- 3.11. Akta Perdamaian No. 03 tertanggal 6 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Harry Purnomo, S.H., M.H., M.Kn., selaku Notaris di Bekasi.
4. Memerintahkan TERGUGAT III REKONPENSI, maupun pihak-pihak lainnya agar menghentikan segala bentuk aktifitas di atas Tanah Objek Sengketa;
5. Menghukum Para TERGUGAT I REKONPENSI – TERGUGAT III REKONPENSI untuk memberikan ganti kerugian secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT REKONPENSI, yaitu sebagai berikut :
 - a) **Kerugian Materiil** : karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para TERGUGAT I REKONPENSI – TERGUGAT III REKONPENSI, PENGGUGAT REKONPENSI telah mengalami kerugian sebesar **Rp. 50.000.000.000- (Lima Puluh Miliar Rupiah)**, karena selama **± 15 (kurang lebih lima belas tahun)** PENGGUGAT REKONPENSI tidak dapat menguasai Asli Sertipikat dan Tanah Objek Sengketa;
 - b) **Kerugian Immateriil** : **Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah)**, dengan dasar perhitungan PENGGUGAT REKONPENSI merasa

Hal 59 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



tertekan/terganggu secara Psikologis secara terus menerus karena selama ± 15 (kurang lebih lima belas tahun) memikirkan permasalahan Tanah Objek Sengketa milik PENGGUGAT REKONPENSI

6. Menyatakan Putusan atas Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada Upaya Hukum;
7. Menghukum dan memerintahkan agar Para TERGUGAT I REKONPENSI – TERGUGAT III REKONPENSI membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 100.000.000, - (Seratus Juta Rupiah) per / hari keterlambatannya di dalam menjalankan putusan perkara *a quo*;
8. Memerintahkan Para TERGUGAT REKONPENSI dan Turut TERGUGAT REKONPENSI untuk tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini;
9. Menghukum Para TERGUGAT I REKONPENSI – TERGUGAT III REKONPENSI untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut, **Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V, dan Terlawan VI** melalui kuasanya juga memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dalam perkara No .79/Pdt.G/2017/PN.CBI –No. 79/Pdt.Int/2017/PN.CBI yang didalamnya Pelawan tidak ikut sebagai pihak, Pengadilan Negeri Cibinong telah mengeluarkan Penetapan Sita No : 041/Pen.Pdt/CB/2018/PN.CBI Jo No : 79/Pdt.G/2017/PN.CBI, atas 5 bidang tanah SHGB yang terdiri dari :
 - SHGB No : 3/Citayem tertanggal 25 Agustus 1999 atas nama PT. Tjitajam
 - SHGB No : 1798/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999 atas nama PT. Tjitajam
 - SHGB No : 1799/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999 atas nama PT. Tjitajam
 - SHGB No : 1800/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999 atas nama PT. Tjitajam
 - SHGB No : 1801/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999 atas nama PT. Tjitajam

Hal 60 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dari 5 bidang tanah dengan SHGB yang disebutkan dalam butir 1 diatas, Terlawan II/Penggugat Intervensi dalam perkara No. 79/Pdt.Int/2017/PN.CBI, dalam tahap pembuktian, hanya bisa menunjukkan 2 SHGB asli yaitu, SHGB No : 3/Citayem dan SHGB No : 1799/Ragajaya sedangkan SHGB No : 1798/Ragajaya , SHGB No : 1800/Ragajaya dan SHGB No : 1801/Ragajaya Terlawan II tidak bisa menunjukkan aslinya.
3. Bahwa dalam persidangan perkara No. 79/Pdt.Int/2017/PN.CBI terungkap bahwa diatas 3 bidang tanah dengan SHGB No : 1798/Ragajaya , SHGB No : 1800/Ragajaya dan SHGB No : 1801/Ragajaya yang Terlawan II/Penggugat Intervensi tidak bisa menunjukkan sertifikat aslinya, ternyata sudah dijual oleh Terlawan II kepada pihak lain dengan rincian : ketiga SHGB aquo awalnya semuanya dijual ke PT. Bank CIC Internasional Tbk., kemudian 2 SHGB yaitu SHGB NO : 1798/Ragajaya dan SHGB No : 1801/Ragajaya dijual lagi ke Katarina Siagian oleh PT. Bank CIC Internasional Tbk. selanjutnya oleh Katarina Siagian kedua SHGB tersebut dijual lagi ke Pelawan sedangkan khusus SHGB No : 1800/Ragajaya yang sudah dialihkan kepemilikannya kepada PT. Bank CIC Internasionak Tbk. kemudian dibatalkan, dan dijual oleh Terlawan II kepada Pelawan, sebagaimana yang sudah diuraikan oleh Pelawan secara rinci dalam gugatannya.
4. Bahwa mengenai pengalihan hak atas 3 bidang tanah yang diatasnya diterbitkan SHGB No : 1798/Ragajaya , SHGB No : 1800/Ragajaya dan SHGB No : 1801/Ragajaya dari Terlawan II/Penggugat Intervensi ke PT. Bank CIC yang selanjutnya ke Pelawan, sudah disampaikan oleh para Terlawan/para Tergugat Intervensi dalam jawaban perkara . 79/Pdt.Int/2017/PN.CBI, namun majelis dalam perkara dimaksud sama sekali tidak mempertimbangkannya.
5. Bahwa khusus SHGB No : 1800/Ragajaya yang sudah menjadi milik Pelawan, perolehannya berdasarkan Pengikatan Jual Beli No : 147 dan Kuasa Jual No : 148 yang dilanjutkan dengan Akta Jual Beli No : 133 dengan Terlawan II, dan pernah terjadi masalah karena dalam perjanjian jual beli dikatakan bahwa Penjual dalam hal ini Terlawan II menjamin bahwa tanah tersebut tidak dikenakan sitaan dan tidak dijadikan jaminan hutang dan membebaskan pembeli/Pelawan dan dari segala tuntutan hukum, namun ternyata tanah tersebut sedang terikat sitaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan tidak bisa dibalik nama oleh Pelawan sehingga Pelawan

Hal 61 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



pernah mengajukan gugatan terhadap Terlawan II di Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang terdaftar dalam perkara No : 534/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Br. yang berakir dengan perdamaian di Notaris, bahwa Terlawan II akan mengajukan pengangkatan sita jaminan atas tanah tersebut.

6. Bahwa dengan adanya perdamaian ini, sudah cukup membuktikan bahwa bidang tanah yang di atasnya diterbitkan SHGB No : 1800/Ragajaya sudah menjadi hak dari Pelawan, sehingga penetapan sita No : 041/Pen.Pdt/CB/2018/PN.CBI Jo No : 79/Pdt.G/2017/PN.CBI atas tanah dengan SHGB No : 1800/Ragajaya atas permintaan Terlawan II harus dibatalkan dan diangkat, karena tanah tersebut bukan lagi milik Terlawan II.
7. Bahwa begitupun juga dengan penyitaan terhadap 2 bidang tanah yang di atasnya diterbitkan SHGB No : 1801 dan SHGB No : 1798 yang saat ini sudah menjadi milik dari Pelawan, juga harus dibatalkan dan diangkat karena 2 bidang tanah dimaksud bukanlah milik dari Terlawan II melainkan sudah menjadi milik Pelawan, yang diperoleh Pelawan dari pihak ketiga yaitu Katarina Siagian berdasarkan Pengikatan Jual Beli (PJB) No : 133 dan Kuasa Jual No : 134 yang dilanjutkan dengan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) No : 250/2015 dihadapan Notaris Niken Larasati PPAT di Kabupaten Bogor khusus untuk tanah SHGB No : 1798 antara PT. Bank CIC dan Katarina Siagian.
8. Bahwa setelah SHGB No : 1798 menjadi milik Katarina Siagian, kemudian dijual ke Pelawan berdasarkan PJB No : 56 yang kemudian dilanjutkan dengan Kuasa Jual No : 57 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sigit Siswanto, SH. di Bogor.
9. Bahwa untuk SHGB No : 1801/Ragajaya juga sudah menjadi milik Pelawan berdasarkan PJB 139 , Kuasa Jual No : 140 dan AJB No : 249/2015 dari PT. Bank CIC kepada Ny. Katarina Siagian selanjutnya dari Ny. Katarina Siagian dijual ke Pelawan berdasarkan PJB No : 58 dan Kuasa Jual No : 59 tanggal 30 Maret 2015 .
10. Bahwa dari bukti-bukti yang disampaikan diatas, sudah sangat jelas, bahwa obyek yang diletakan sita jaminan oleh Pengadilan Negri Cibinong atas tanah SHGB No : 1978/Ragajaya, SHGB No : 1800/Ragajaya dan SHGB No : 1801/Ragajaya adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum karena tanah tersebut sudah menjadi milik Pelawan apalagi dalam persidangan pihak Tergugat II/Penggugat Intervensi tidak bisa menunjukkan sertifikat asli

Hal 62 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



dari ketiga bidang tanah aquo, sehingga sangat beralasan bagi Majelis untuk membatalkan Penetapan Sita No : 041/Pen.Pdt/CB/2018/PN.CBI Jo No : 79/Pdt.G/2017/PN.CBI.

11. Bahwa terhadap putusan perkara No .79/Pdt.G/2017/PN.CBI – No. 79/Pdt.Int/2017/PN.CBI yang didalamnya termasuk Penetapan Sita No : 041/Pen.Pdt/CB/2018/PN.CBI Jo No : 79/Pdt.G/2017/PN.CBI, para Terlawan/ Tegugat Intervensi I s/d Tegugat IV Intervensi juga menolak dan sudah mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung dan saat ini sedang dalam proses persidangan di Pengadilan Tinggi Bandung.
12. Bahwa alasan yang disampaikan dalam Memori Banding dimaksud selain yang sudah disampaikan diatas juga disampaikan bahwa Penggugat Intervensi/Terlawan II tidak mempunyai legalitas untuk mewakili PT. Tjitajam di Pengadilan, karena berdasarkan Surat Keputusan Tegugat V Intervensi No : AHU.0939268.AH.01.02 tahun 2015 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Tjitajam tanggal 13 Juli 2015 , Akta No : 15 dari Notaris Zarius Yan, SH. yang terakhir dirubah berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Para Pemegang Saham, tertanggal 7 Mei 2014 No : 18 yang dibuat oleh Notaris Zarius Yan SH. yang berhak mewakili PT. Tjitajam adalah Tegugat I Intervensi atau dengan kata lain bahwa saat ini yang terdaftar/diakui pemerintah sebagai Direktur PT. Tjitajam adalah Zaldy Sofian Pembanding I/Tegugat Intervensi I dan belum pernah dibatalkan.
13. Bahwa siapa yang berhak mewakili PT. Tjitajam sudah pernah diajukan Penggugat Intervensi/Terlawan II di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No : 296/PDT/2011/PN.Jkt.Sel jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No : 395/Pdt./2012/PT.DKI. jo. Putusan Mahkamah Agung No : 2804/K/PDT/ 2013 telah memutuskan bahwa gugatan Penggugat/Terlawan II tidak dapat diterima, kemudian pada tahap PK, Mahkamah Agung menolak permohonan Pemohon Peninjauan Kembali dari Penggugat/Rotendi/ Terlawan II.
14. Bahwa selain itu, Surat Keputusan Tegugat V Intervensi/Kementerian Hukum dan Ham No : C-14549.HT.01.04.TH2004 tanggal 11 Juni 2004 yang mengesahkan Perubahan Anggaran Dasar PT. Tjitajam, Akta No : 29 Nopember 2002 dari Notaris Nurul Huda, SH. dan Surat Tegugat No : C-UM.02.01.6177 tanggal 9 Mei 2005 , mengenai Perubahan Pemegang saham dan Direksi/Komisaris PT. Tjitajam, Akta Keputusan

Hal 63 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

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

Rapat No : 46 tanggal 19 April 2005, dari Notaris Rose Takarina, SH. yang sudah mengalami beberapa kali perubahan, termasuk perubahan susunan Direksi dan pemegang saham, nama Penggugat Intervensi/Terlawan II (Rotendi) tidak lagi menjabat sebagai Direktur ataupun sebagai pemegang saham dalam PT. Tjitajam, Hal ini diperkuat oleh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No : 124/G/2009/PTUN – JKT. jo. putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No : 27/B/2010/PT.TUN.JKT. jo. Putusan Mahkamah Agung No : 354 K/TUN/2010 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No : 296/PDT.G/2011/PN.JKT.SEL. jo. putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No : 395/PDT/2012/PT.DKI. jo . putusan Mahkamah Agung No : 2804 PDT/2013, dengan demikian harus disimpulkan bahwa Penggugat Intervensi/Terlawan II tidak lagi mempunyai hubungan hukum dengan PT. Tjitajam , dan tidak berhak untuk mewakili PT. Tjitajam baik diluar maupun didalam pengadilan, karena itu putusan ini layak disebut sebagai putusan yang cacat secara hukum, sehingga sangat beralasan bagi Pengadilan Tinggi Bandung untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong No : 79/Pdt.G/2018/PN.CBI dan No : 79/Pdt.Int/2017/ PN.CBI. tanggal 31 Agustus 2018

15. Bahwa selain itu perkara yang sama ini juga diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan No : 159/Pdt.G/2017/PN. Jkt.Sel. dan sudah diputus yang isi putusannya adalah “Menolak gugatan Penggugat” yang sekarang ini bertindak sebagai Terlawan II dan saat ini sedang dalam proses banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

16. Bahwa dengan dalil-dalil yang disampaikan diatas, maka cukup berdasar bagi Majelis dalam perkara ini untuk membatalkan Penetapan Sita No : 041/Pen.Pdt/CB/2018/PN.CBI Jo No : 79/Pdt.G/2017/PN.CBI. karena penetapan sita ini tidak mempunyai landasan hukum dan tidak didasarkan atas fakta dan bukti yang terungkap dipersidangan, dan dalam persidangan Terlawan II/Penggugat Intervensi tidak bisa menunjukkan bukti sertifikat kepemilikan atas tiga bidang tanah yang menjadi obyek sitaan, yaitu SHGB No: 1978/Ragajaya, SHGB No : 1800/Ragajaya dan SHGB No : 1801/Ragajaya yang saat ini sudah beralih kepemilikannya kepada Pelawan.

Hal 64 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

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

Maka berdasarkan semua uraian yang disampaikan di atas, maka Terlawan III Terlawan IV Terlawan V dan Terlawan VI mohon agar Majelis berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban Terlawan III, Terlawan IV Terlawan V dan Terlawan VI
2. Mengabulkan perlawanan Pelawan seluruhnya
3. Membebaskan biaya perkara menurut hukum

Atau Majelis berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan IX melalui kuasanya juga memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan IX menolak dalil-dalil Gugatan Perlawanan dari Pelawan terkecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum oleh Terlawan IX;
2. Bertitik tolak pada dalil gugatan Pelawan Perkara aquo merupakan gugatan perlawanan Sita Jaminan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 1798, 1800, 1801 Raga Jaya Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 9 Agustus 2018 No. 04/Pen. Pdt/CB/2018/PN.CBI Jo. No. 79/Pdt.G.2017/PN.CBI dan Berita Acara Sita jaminan tanggal 23 Agustus 2018; Bahwa Gugatan aquo yang mempermasalahakan tentang Penetapan dari Pengadilan Nota bene tidak ada hubungan hukum dengan Terlawan IX, maka Mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo berkenan mengeluarkan Terlawan IX sebagai pihak/partai perkara aquo'
3. Bahwa dengan mendasari posita gugatan dari pelawan tidak ada yang mendalilkan perbuatan dan tindakan hukum apa yang telah dilakukan oleh Pelawan sehingga merugikan pelawan, namun demikian Pelawan dalam petitum pokok perkaranya pada poin 5. Mengajukan tuntutan "*Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara*" sehingga sudah barang tentu tuntutan aquo termasuk ditujukan kepada Terlawan IX;

Bahwa setelah dicermati tuntutan dari pelawan dimaksud mengada-ngada, semena-mena dengan seenaknya sendiri dan tidak ada relevansinya dikarenakan tidak berdasarkan hukum tanpa menguraikan sebab-musababnya namun dengan sembarangan mengajukan tuntutan tanpa

Hal 65 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



didasari dengan alasan yang jelas maka Terlawan IX secara tegas menolak tuntutan pada petitum aquo;

4. Bahwa pada prinsipnya Terlawan IX sepakat dan tidak keberatan atas tuntutan dari Pelawan pada petitum poin 4 yang menyatakan batal dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya sita jaminan yang diletakkan sepanjang mengenai bidang tanah dari SHGB. No. 1798/Ragajaya, SHGB. No. 1800/Ragajaya, SHGB. No. 1801/Ragajaya, karena Terlawan IX sebagai lembaga pelayanan public dibidang pertanahan di Wilayah Kabupaten Bogor yang telah menerbitkan Sertipikat obyek sengketa berkewajiban untuk mempertahankan keabsahannya hak keperdataannya;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus:

1. Menerima Jawaban Terlawan IX;
2. Menolak gugatan Pelawan sepanjang yang memberatkan Terlawan IX;
3. Membebaskan Terlawan IX atas semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut, **Terlawan VIII dan XIII** melalui satu kuasanya yang sama juga memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. Gugatan Pelawan Kabur dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Libellum*)

1. Bahwa Terlawan VIII dan Terlawan XIII secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat Intervensi kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Pelawan di dalam gugatan *a quo* adalah kabur dan tidak jelas (*Obscur libels*).
3. Bahwa gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan terhadap Terlawan VIII dan Terlawan XIII adalah sangat tidak jelas dan kabur, karena didalam gugatan Pelawan tersebut sangat jelas bahwa Pelawan tidak menyebutkan Perbuatan Melawan Hukum apa yang di tuduhkan kepada Terlawan VIII dan Terlawan XIII sehingga Terlawan

Hal 66 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



VIII dan Terlawan XIII dilibatkan/dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, terutama setelah membaca dan melihat pada gugatan yang diajukan Pelawan tidak ada 1 (satu) pun yang menyebutkan tindakan dari Terlawan VIII dan Terlawan XIII yang menimbulkan akibat hukum bagi Pelawan, sehingga nampak jelas bahwa Pelawan dalam melibatkan dan memasukkan Terlawan VIII dan Terlawan XIII sebagai pihak dalam perkara *a quo* hanyalah mengada-ada tanpa didasari bukti-bukti yang jelas (*obscuur libels*), sehingga gugatan Pelawan tidak relevan untuk diajukan sebagai gugatan.

4. Bahwa sangat tidak tepat apabila Pelawan melibatkan Terlawan VIII dan Terlawan XIII sebagai pihak dalam perkara *a quo* mengingat tidak ada hubungan hukum (keperdataan) antara Pelawan dengan Terlawan VIII dan Terlawan XIII.

Berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 menyatakan bahwa :

“syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak”.

5. Bahwa Pelawan melibatkan Terlawan VIII dan Terlawan XIII sebagai salah satu pihak dalam perkara *a quo*, namun didalam gugatan perlawanannya Pelawan tidak menjelaskan apa yang menjadi dasar dilibatkannya/diikutsertakannya Terlawan VIII dan Terlawan XIII sebagai salah satu pihak dalam gugatan ini.
6. Bahwa Pelawan dalam dalil-dalil gugatan perlawanannya tidak memberikan dalil-dalil yang konkrit tentang hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan VIII dan Terlawan XIII sehingga Terlawan VIII dan Terlawan XIII dijadikan sebagai salah satu pihak dalam perkara *a quo*.
7. Dengan demikian karena gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libels*) maka sudah seharusnya gugatan perlawanan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 639 K/Sip/1978, tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa :

Hal 67 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

II. Tidak Ada Unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilanggar oleh Terlawan VIII dan Terlawan XIII (Onrechtmatige Daad)

1. Bahwa Pelawan tidak jelas dalam menempatkan Terlawan VIII dan Terlawan XIII dalam perkara ini, karena tidak ada satupun perbuatan Terlawan VIII dan Terlawan XIII yang termasuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dimaksud dalam **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365** yang menyebutkan :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut”.

Bahwa pada faktanya tidak ada satupun tindakan yang menimbulkan kerugian bagi Pelawan yang disebabkan oleh Terlawan VIII dan Terlawan XIII.

2. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdota, suatu Perbuatan Melawan Hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- (1) adanya suatu perbuatan;
- (2) perbuatan tersebut melawan hukum;
- (3) ada kerugian;
- (4) ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian; dan
- (5) ada kesalahan.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas jelas bahwa Terlawan VIII dan Terlawan XIII tidak melanggar / tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dengan kata lain tidak ada satupun unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Terlawan VIII dan Terlawan XIII sehingga menimbulkan kerugian bagi Pelawan, karena memang tidak ada perselisihan secara hukum antara Pelawan dengan Terlawan VIII dan Terlawan XIII.

Hal 68 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



3. Bahwa tidak ada satupun fakta-fakta hukum yang menyebabkan timbulnya sengketa yang dilakukan oleh Terlawan VIII dan Terlawan XIII, sebab tidak ada satupun Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Pelawan.
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana Terlawan VIII dan Terlawan XIII uraikan diatas, maka gugatan yang demikian itu adalah kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libels*) oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan Terlawan VIII dan Terlawan XIII dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.
2. Bahwa Terlawan VIII dan Terlawan XIII secara tegas menolak seluruh dalil-dalil perlawanan Pelawan kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa Terlawan VIII dan Terlawan XIII tidak akan akan menanggapi dalil-dalil gugatan perlawanan Pelawan, karena tidak ada satupun dalil-dalil perlawanan Pelawan yang berkaitan dengan Terlawan VIII dan Terlawan XIII.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berkenan untuk dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Terlawan VIII dan Terlawan XIII untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Terlawan VIII dan Terlawan XIII tidak mempunyai hubungan hukum dengan Pelawan;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima seluruh dalil-dalil Terlawan VIII dan Terlawan XIII;

Hal 69 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



2. Menolak seluruh dalil Perlawanan Pelawan atau setidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Terlawan VIII dan Terlawan XIII tidak mempunyai hubungan hukum dengan Pelawan;
4. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut, **Terlawan I, Terlawan VII, Terlawan X, Terlawan XI, dan Terlawan XII** tidak memberikan jawaban maupun eksepsinya;

Menimbang bahwa kemudian Pelawan mengajukan (tanggapan) Replik tertuang dalam suratnya tertanggal 19 Februari 2019 dan terhadap (tanggapan) Replik Pelawan tersebut, **Terlawan II, Terlawan III, sampai dengan Terlawan VI, Terlawan IX, dan Terlawan VIII & XIII**, masing-masing mengajukan (tanggapan) Duplik tertanggal 26 Februari 2019;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1798/Ragajaya yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Ragajaya dengan luas 45000 M², tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama PT. Tjitajam, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 1 ;
2. Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1800/Ragajaya, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong . Gede, Desa Ragajaya dengan luas 429300 M², tertanggal 25 Agustus 1999, tercatat atas nama PT. Tjitajam, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 2 ;
3. Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1801/Ragajaya yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Ragajaya dengan luas 34.100 M², tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama PT. Tjitajam, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 3 ;

Hal 70 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy Berita Acara PT.Tjitajam No. 129 tanggal 16 Desember 2003 dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa NG,SH,SE, Notaris di Jakarta, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 4 ;
5. Foto copy Penerimaan laporan Akta Perubahan Anggaran Dasar PT.Tjitajam Nomor : C-02729 HT.01.04.TH.2004 pada tanggal 5 Februari 2004, yang diterima oleh Departemen Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atas nama Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI Dirjen Administrasi Hukum Umum, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 5 ;
6. Foto copy Akta Pengikatan Jual Bell No. 133 tanggal 16 Desember 2003 antara Terlawan II dengan PT.Bank CIC International Tbk yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa NG,SH,SE, Notaris di Jakarta, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 6 ;
7. Foto copy Akta Kuasa Untuk Menjual No. 134 tanggal 16 Desember 2003 antara Terlawan II dengan PT.Bank CIC International Tbk yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa NG,SH,SE, Notaris di Jakarta, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 7 ;
8. Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli No. 139 tanggal 16 Desember 2003 antara Terlawan II dengan PT.Bank CIC International Tbk yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa NG,SH,SE, Notaris di Jakarta, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 8 ;
9. Foto copy Legalisir Akta Kuasa Untuk Menjual No. 140 tanggal 16 Desember 2003 antara Terlawan II dengan PT.Bank CIC International Tbk yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa NG,SH,SE, Notaris di Jakarta, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 9 ;
10. Foto copy Akta Pembatalan No.146 atas :
 - PJB No. 137 tanggal 16 Desember 2003;
 - Kuasa Jual No. 138 tanggal 16 Desember 2003
antara Terlawan II dengan PT.Bank CIC International Tbk yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa NG,SH,SE, Notaris di Jakarta, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 10 ;
11. Foto copy Akta Pengikatan Jual Bell No. 147 tanggal 25 Januari 2005 antara Terlawan II dengan Pelawan yang dibuat dihadapan Buntario

Hal 71 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

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

Tigris Darmawa NG,SH.,SE. Notaris di Jakarta, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P -11 ;

12. Foto copy Akta Kuasa Untuk Menjual No. 148 tanggal 25 Januari 2005 antara Terlawan II dengan Pelawan yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa NG,SH,SE, Notaris di Jakarta, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 12 ;

13. Foto copy Akta Jual Beli No. 133 tanggal 30 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Niken Larasati,SH, PPAT di Kabupaten Bogor, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 13 ;

14. Foto copy Surat No.097/Mutiara-ARD// 2015 tanggal 23 Januari 2015 dari PT.Bank CIC International Tbk kepada Ny.Katrina Siagian, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 14 ;

15. Foto copy Akta Jual Beli No.250/2015 tanggal 2 Februari 2015 antara PT.Bank CIC International Tbk dengan Ny.Katrina Siagian yang dibuat dihadapan Niken Larasati,SH, PPAT di Kabupaten Bogor, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 15 ;

16. Foto copy Akta Jual Bell No.249/2015 tanggal 2 Februari 2015 antara PT.Bank CIC International Tbk dengan Ny.Katrina Siagian yang dibuat dihadapan Niken Larasati,SH, PPAT di Kabupaten Bogor, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 16 ;

17. Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli No. 56 tanggal 30 Maret 2015 antara Ny. Katrina Siagian dengan Pelawan yang dibuat dihadapan Sigit Siswanto,SH. Notaris di Depok, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 17 ;

18. Foto copy Akta Kuasa Untuk Menjual No. 57 tanggal 30 Maret 2015 antara N. Katrina Siagian dengan Pelawan yang dibuat oleh dan dihadapan Sigit Siswanto,SH., Notaris di Depok selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 18

19. Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli No.58 tanggal 30 Maret 2015 antara Ny. Katrina Siagian dengan Pelawan yang dibuat dihadapan Sigit Siswanto,SH, Notaris di Depok, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 19 ;

20. Foto copy Akta Kuasa Untuk Menjual No.59 tanggal 30 Maret 2015 antara Ny.Katrina Siagian dengan Pelawan yang dibuat dihadapan Sigit

Hal 72 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Siswanto,SH, Notaris di Depok, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 20 ;

21. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2014, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 21 ;

22. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2014, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 22 ;

23. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2013, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 23 ;

24. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2012, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 24 ;

25. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2011, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 25 ;

26. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2010, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 26 ;

27. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2009, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 27 ;

28. Print Out Rekapitulasi Pembayaran dari tahun 1998 s/d 2014 atas PBB, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 28 ;

29. Print Out Rekapitulasi Pembayaran dari tahun 1998 s/d 2015 atas PBB, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 29 ;

30. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2008, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 30 ;

31. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2007, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 31 ;

32. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2006, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 32 ;

33. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2005, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 33 ;

34. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2004, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 34 ;

Hal 73 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

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)



35. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2003, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 35 ;
36. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2002, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 36 ;
37. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2001, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 37 ;
38. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2000, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 38 ;
39. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2014 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2015, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 39 ;
40. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2013 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS), selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 40 ;
41. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2012 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS), selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 41 ;
42. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2011 dan Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 42 ;
43. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2010 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS), selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 43 ;
44. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2009 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS), selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 44 ;
45. Foto copy Akta Perdamaian No. 19 tanggal 14 Februari 2012 antara Terlawan II dengan Pelawan yang dibuat oleh dan dihadapan Jauhar Arifin, SH. Notaris di Bekasi, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 45;
46. Fotocopy Penetapan Nomor 26/Pen.Pdt/PBT.Penc.Sita Jaminan/1999/PN.CBN Jo. No. 108/Pdt.G/1999/PBT.Jkt.Tim. Jo. No. 15/CB/1999 tanggal 17 Oktober 2014, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 46);

Hal 74 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

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)



47. Fotocopy Berita Acara Pencabutan Sita Jaminan No. 26/Pen.Pdt/PBT.Penc.Sita Jaminan/1999/PB.CBN Jo. No. 108/PDT.G/1999/PN.Jkt.Tim. Jo. No. 15/CB/1999 tanggal 23 Oktober 2014, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 47);
48. Fotocopy Akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bahana Wiryaya No. 435 tanggal 23 Desember 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan H. Bambang Suwondo,SH. Notaris di Bekasi, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 48);
49. Fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-04288.AH.01.02 Tahun 2010 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar, tanggal 26 Januari 2010, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 49;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti P-4, P-5, P-14, P-28, P-29, P-39, P-42 dan P-46 berupa foto copy tanpa diperlihatkan aslinya yang diakui pula oleh Para Terlawan, keseluruhan fotokopi bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya, sehingga bukti surat tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Pelawan telah pula mengajukan 3 (tiga) orang Saksi, yaitu :

1. **MURTASID**, dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi pernah menjadi Sekretaris Desa di desa Ragajaya Kecamatan Bojong Gede periode tahun 2012 sampai dengan 2015;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, di desa Ragajaya terdapat tanah dengan luas ± 43 Ha yang mana terdapat plank yang bertuliskan nama PT Tjitajam di atas tanah tersebut;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui atas obyek tanah PT Tjitajam di desa Ragajaya tersebut telah diperjualbelikan, namun pada tahun 2013 saksi hanya pernah diminta menyaksikan pematokan dan pengukuran tanah tersebut oleh PT Tjitajam dan PT Bahana;
 - Bahwa saat itu perwakilan PT Tjitajam adalah Pak Achmad, Pak Dayat dan Pak Rohman sedangkan perwakilan dari PT Bahana adalah H Satiri;

Hal 75 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat saksi, batas-batas tanah yang dilakukan pematokan tersebut adalah sebelah Barat : kali ; sebelah Timur : Selokan, sebelah Utara : sawah, sebelah Selatan : jalan propinsi ;
- Bahwa, setelah dilakukan pematokan tersebut, tidak dibuatkan Berita Acaranya;
- Bahwa setelah dilakukan pematokan, keesokan harinya dilakukan pengukuran yang dilakukan oleh BPN dengan dihadiri oleh Saksi, H. Satiri (PT Bahana), Pak Dayat, Pak Rohman dan Pak Achmad;
- Bahwa, setelah dilakukan pengukuran tersebut, tidak dibuatkan Berita Acaranya;
- Bahwa, pada saat pengukuran, kondisi tanah itu kosong, namun banyak garapan ditanami pohon pisang dan lain-lainnya;
- Bahwa, sebelumnya saksi juga pernah menjadi saksi yang dihadirkan dari Pihak PT Bahana dalam perkara lain di pengadilan Negeri Jakarta Barat antara PT Bahana melawan PT Tjitajam yang mana saksi dimintai Keterangan berkaitan pengukuran tanah yang dilakukan oleh PT Bahana dan PT Tjitajam tersebut;
- Bahwa, sekitar tahun 2014, orang dari Pengadilan Negeri Cibinong pernah datang ke desa untuk meminta tanda tangan pada dokumen pencabutan sita jaminan yaitu Berita Acara Pencabutan Sita Jaminan No. 26/Pen.Pdt/PBT/Penc. Sita Jaminan/1999/PN CBN Jo. No. 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim Jo. No. 15/CB/1999 tanggal 23 Oktober 2014;
- Bahwa pencabutan sita tersebut hanya dilakukan terhadap tanah yang 43 Ha saja sebagaimana tanah yang pernah dilakukan pematokan dan pengukuran oleh PT Tjitajam dan PT Bahana pada tahun 2013;
- Bahwa, selama saksi menjadi Sekretaris Desa Ragajaya, pernah ada institusi lain yaitu Bank Mutiara datang ke kantor desa untuk melakukan pembayaran PBB atas tanah PT Tjitajam yang luasnya 3,5 Ha dengan alasan sertifikat tanah PT Tjitajam dengan luas 3,5 Ha tersebut sedang dipegang oleh Bank Mutiara;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, saat ini tanah yang dulu diukur oleh BPN pada tahun 2013 tersebut sudah menjadi kompleks perumahan dengan nama GCC (Saksi tidak mengetahui kepanjangan GCC);
- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan di PT Tjitajam maupun orang-orang (pengurus) PT Tjitajam tersebut, namun selama saksi

Hal 76 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

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)



menjadi Sekretaris Desa, orang PT Tjitajam adalah Pak Achmad, Pak Dayat dan Pak Rohman yang mana mereka datang ke kantor desa mengaku sebagai perwakilan PT Tjitajam pada saat pematokan dan pengukuran tanah pada tahun 2013 tersebut;

2. **DAYAT**, dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa sejak tahun 2000 sampai dengan sekarang saksi bekerja sebagai keamanan PT Tjitajam melalui perintah langsung dari Pak Ahmad dan menerima gaji melalui kas bon atau tandatangan kwitansi dari Pak Ahmad langsung;
- Bahwa berdasarkan pengakuan Pak Ahmad, Pak Ahmad bekerja di PT Tjitajam dengan direktur Pak Rotendi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait pimpinan di PT Tjitajam;
- Bahwa sepengetahuan saksi, PT Tjitajam mempunyai obyek tanah di beberapa blok yaitu blok Cipayung, Blok Buwak, Blok Caringin, Blok Babakan, Blok Pinem dan Blok Kaliputih;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti kepemilikan PT Tjitajam atas tanah tersebut, namun yang saksi ketahui hanyalah terdapat plank yang bertuliskan PT Tjitajam di atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah diminta tolong oleh Pak Ahmad untuk melakukan pematokan atas tanah milik PT Tjitajam di blok Caringin dengan luas ± 40 Ha;
- Bahwa yang hadir pada saat pematokan adalah Pak Ahmad, Saksi, dan Pak Rohman yang merupakan orang dari PT Tjitajam dan terdapat satu orang lagi yaitu H Satiri yang mana saksi tidak mengetahui dari pihak mana serta disaksikan oleh pihak desa yaitu Pak Murtasid yang merupakan Sekretaris Desa;
- Bahwa dari yang hadir tersebut, hanya saksi yang mengetahui batas-batas tanah yang dimiliki oleh PT Tjitajam di Blok Caringin yaitu:
 - Sebelah Utara : Selokan
 - Sebelah Selatan : Jalan Desa
 - Sebelah Timur : Sawah
 - Sebelah Barat : Kali Ciliwung ;

Hal 77 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



- Bahwa saksi mengetahui batas tanah tersebut dikarenakan selama saksi kerja di PT Tjitajam, saksi pernah diperlihatkan gambar atas tanah masing-masing blok oleh PT Tjitajam;
- Bahwa saksi melakukan pematokan lahan tersebut lebih kurang 5 hari dan waktu itu kondisi tanah masih hutan dan kosong;
- Bahwa berdasarkan pengakuan Pak Ahmad, tujuan dari pematokan adalah untuk menetapkan batas tanah yang nantinya akan diukur;
- Bahwa pematokan tersebut tidak dibuatkan dalam berita acara ataupun dokumen tertulis lainnya;
- Bahwa dalam selang waktu 2 hari setelah pematokan selesai, dilakukan pengukuran tanah oleh BPN yang mana saksi yang menunjukkan batas-batasnya kepada BPN;
- Bahwa saksi juga pernah dimintai Keterangan sebagai saksi di PN Jakarta Barat dalam perkara Nomor 464 Tahun 2016 dalam gugatan yang diajukan oleh PT Bahana Wiryra Raya;
- Bahwa saat ini, tanah yang dipatok oleh saksi dan diukur oleh BPN tersebut telah dibangun perumahan oleh GCC;

3. **ROCHMAN**, dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa sejak tahun 2000 sampai dengan sekarang saksi bekerja sebagai keamanan PT Tjitajam melalui perintah langsung dari Pak Ahmad dan menerima gaji melalui kas bon atau tandatangan kwitansi dari Pak Ahmad langsung;
- Bahwa yang menjadi pimpinan dari Pak Ahmad adalah Pak Rotendi, namun pak Rotendi jarang kesitu;
- Bahwa PT Tjitajam mempunyai kantor yang berlokasi di dekat kantor desa;
- Bahwa saksi pernah diminta tolong oleh Pak Ahmad untuk melakukan pematokan atas tanah milik PT Tjitajam di blok Caringin dengan batas-batas tanah:
 - Sebelah Utara : Selokan
 - Sebelah Selatan : Jalan Desa
 - Sebelah Timur : Sawah
 - Sebelah Barat : Kali Ceringin ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menunjukkan batas-batas tanah adalah Pak Ahmad, dan saksi hanya disuruh untuk memasang patok di titik yang ditunjuk oleh Pak Ahmad;
- Bahwa yang hadir ketika pematokan dan pengukuran adalah Pak Ahmad, Pak Dayat, dan saksi sendiri beserta perwakilan dari desa yaitu Pak Murtasid selaku Sekretaris Desa;
- Bahwa saksi tidak mengenal H Satiri dan kemungkinan ada saat pematokan dan pengukuran karena masih banyak orang lain yang ada saat pematokan yang saksi tidak mengenalnya;
- Bahwa saksi melakukan pematokan atas tanah tersebut selama 2 hari dan beberapa hari setelah itu dilakukan pengukuran oleh orang yang saksi tidak kenal dan juga dihadiri oleh Saksi, Pak Ahmad, Pak Dayat dan Perwakilan Desa yang dilakukan selama 3-4 hari;
- Bahwa saat ini, tanah yang dipatok dan diukur tersebut telah dibangun perumahan oleh GCC;
- Bahwa sekitar 2 tahun yang lalu, saksi juga pernah diminta Keterangan sebagai saksi di PN Jakarta Barat dalam perkara Nomor 464 Tahun 2016 dalam gugatan yang diajukan oleh PT Bahana Wiryaya;

Menimbang, bahwa Terlawan II untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya telah pula mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur : 108/Pdt/G/1999/PN.Jkt.Tim tertanggal 27 April 2000 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde) selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 1) ;
2. Asli dan Fotocopy Berita Acara Penyitaan Jaminan No: 26/Pdt/Del.CBN/1999/PN.CBN. Jo No. 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim tertanggal 12 Juli 1999, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 2) ;
3. Foto copy Akta No. 12 A tertanggal 8 Juni 1977 tentang Risalah Rapat Tjitajam Nv yang dibuat di hadapan Notaris Soehartono Adiwino selaku Notaris Pengganti dari Hobropoerwanto dan telah terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Register No. 2467 tertanggal 21 Juni 1977, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 3) ;
4. Foto copy Surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. W.10.U1.20345.PMH.02.XII.2017.03 tertanggal 13 Desember 2017, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 4) ;

Hal 79 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Akta Jual Beli Saham Tjitajam NV No. 181 tertanggal 29 Oktober 1990, yang dibuat di hadapan Achmad Abid selaku Notaris pengganti Sutjipto di Jakarta, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 5) ;
6. Foto copy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT. TJITAJAM No. 108 tertanggal 15 April 1996, yang dibuat di hadapan Sutjipto Notaris di Jakarta, dan fotocopy lampiran Tambahan Berita Negara RI No. 24 tertanggal 25 Maret 1997, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman RI No. C2-8383.HT.OI.04.TH 96. Tertanggal 12 Agustus 1996, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 6)
7. Foto copy Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Tjitajam No. 12 tanggal 6 Maret 1998, yang dibuat di hadapan ELZA GAZALI, S.H., selaku Notaris di Jakarta, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 7) ;
8. Foto copy Akta No. 129 tertanggal 16 Desember 2003 tentang Berita Acara PT. Tjitajam yang dibuat di hadapan Buntario Tiggris Darmawa NG Notaris di Jakarta. Dan telah mendapatkan Pengesahan Menteri Hukum dan HAM No C-02729 HT.01.04.TH.2004 tertanggal 5 Februari 2004, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 8) ;
9. Foto copy beberapa Lembar Saham PT. TJITAJAM yang dahulu masih berbentuk TJITAJAM N.V., selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 9) ;
10. Foto copy Terjemahan dari Lembar-lembar Saham PT. Tjitajam No. 1, 300, dan 600 (Vide Bukti T.II-9) oleh Penterjemah Tersumpah Rifa Asyah Ningrum, S.H. tertanggal 2 Juli 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 10) ;
11. Foto copy dan Fotocopy Terjemahan dari Lembar Saham PT. Tjitajam No. 600 (Bukti T.II-9) oleh Penterjemah Tersumpah S.S. Nasution, B.A tertanggal 15 Desember 1999, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 11) ;
12. Foto copy Notulen Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT. TJITAJAM tertanggal 7 Januari 2019, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 12) ;

Hal 80 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

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

13. Foto copy dan Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1798/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM tertanggal 25 Agustus 1999 dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 13) ;
14. Foto copy dan Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1800/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM tertanggal 25 Agustus 1999 dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 14) ;
15. Foto copy dan Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM tertanggal 25 Agustus 1999 dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 15) ;
16. Foto copy Tanda Terima dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tertanggal 15 Juli 1997 yang diterima dan ditandatangani oleh Petugas Loker bernama Dewi Probowati, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 16) ;
17. Foto copy Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat No. 966/HGB/KWBPN/1997 tertanggal 31 Oktober 1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah seluas 731.800 M², terletak di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor atas nama PT. Tjitajam Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 17);
18. Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli No. 133 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris, S.H., S.E., selaku Notaris di Jakarta, antara TERLAWAN II dengan PT. BANK CIC INTERNATIONAL, TBK (sekarang bernama PT. BANK J-TRUST) atas Tanah Objek Sengketa SHGB No. 1798/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 18) ;
19. Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris, S.H., S.E., selaku Notaris di Jakarta, antara TERLAWAN II dengan **PT. BANK CIC INTERNATIONAL, TBK** (sekarang bernama **PT. BANK J-TRUST**) atas Tanah Objek Sengketa

Hal 81 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

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

SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 19) ;

20. Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli No. 139 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris, S.H., S.E., selaku Notaris di Jakarta, antara TERLAWAN II dengan PT. BANK CIC INTERNATIONAL, TBK (sekarang bernama PT. BANK J-TRUST) atas Tanah Objek Sengketa SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 20) ;
21. Foto copy Surat dari **PT. BANK CIC INTERNATIONAL, TBK** kepada TERLAWAN II tertanggal 8 Desember 2004, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 21) ;
22. Foto copy Surat dari Titusville Worldwide. Inc kepada TERLAWAN II tertanggal 9 Desember 2004, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 22) ;
23. Foto copy Akta Pembatalan No. 146 tertanggal 25 Januari 2005 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H. selaku Notaris di Jakarta Pusat, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 23) ;
24. Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli No. 147 dan tertanggal 25 Januari 2005, yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H. selaku Notaris di Jakarta Pusat, antara TERLAWAN II dengan PELAWAN atas Tanah Objek Sengketa SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 24) ;
25. Foto copy dari Fotocopy Gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Register Perkara No : 534/Pdt.G/2011/PN.Jkt-Bar, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 25) ;
26. Foto copy Akta Perdamaian No. 19 tertanggal 14 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Jauhar Arifin, S.H., selaku Notaris di Bekasi, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 26) ;
27. Foto copy Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim jo. No. 15/CB/1999 tertanggal 11 April 2014, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 27) ;

Hal 82 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

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

28. Foto copy Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No. 26/Pen.Pdt/PBT.Penc.Sita Jaminan/1999/PN.CBN jo No. 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim Jo No. 15/CB/1999 tertanggal 17 Oktober 2014, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 28) ;
29. Foto copy Berita Acara Pencabutan Sita Jaminan No. 26/Pen.Pdt/PBT.Penc.Sita Jaminan/1999/PN.CBN jo No. 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim Jo No. 15/CB/1999 tertanggal 23 Oktober 2014, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 29) ;
30. Foto copy dan Fotocopy Gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Register Perkara No : 464/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Br., selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 30) ;
31. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No : 464/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Br. tertanggal 18 Januari 2017, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 31) ;
32. Foto copy Surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat kepada Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : W10-U2/875/HK.02/2/2019 tertanggal 27 Februari 2019, Perihal : Pengiriman Berkas Perkara Perdata No : 464/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Br. guna pemeriksaan dalam tingkat Banding, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 32) ;
33. Fotocopy Gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Register Perkara No : 106/G/2017/PTUN.BDG tertanggal 18 Agustus 2017, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 33) ;
34. Foto copy Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 106/G/2017/PTUN.BDG tertanggal 2 Januari 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 34) ;
35. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 65/B/2018/PT.TUN.JKT tertanggal 18 April 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 35) ;
36. Foto copy Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 461 K/TUN/2018 tertanggal 8 Oktober 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 36) ;

Hal 83 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. Fotocopy Surat Permohonan Penggugat Intervensi Dalam Perkara Perdata Nomor : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi tertanggal 6 Desember 2017, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 37);
38. Fotocopy Surat Permohonan Sita Jaminan (Consevoir Beslag) tertanggal 5 Juli 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 38) ;
39. Foto copy Penetapan Nomor : 04/Pen.Pdt/CB/2018/PN.CBI Jo Nomor : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi tertanggal 9 Agustus 2019, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 39) ;
40. Foto copy Berita Acara Sita Jaminan No : 04/Pen.Pdt/CB/ 2018/ PN.CBI Jo Nomor : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi tertanggal 23 Agustus 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 40) ;
41. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 79/Pdt.G/2017PN.CBI No.79/Pdt.Int/2017/PN.CBI Tertanggal 7 September 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 41);
42. Foto copy dan Fotocopy Akta Perdamaian No. 03 tertanggal 6 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Harry Purnomo, S.H., M.H., M.Kn selaku Notaris di Bekasi, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 42) ;
43. Foto copy dan fotocopy Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor : 0004820170730000002 tertanggal 24 November 2017, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 43) ;
44. Foto copy foto-foto di atas Tanah Objek Sengketa yang membuktikan adanya Proses Akad Kredit atas rumah-rumah yang dibangun oleh TERLAWAN IV, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 44) ;
45. Foto copy dan fotocopy Gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Register Perkara No : 315/Pdt.G/2018/PN.Cbi tertanggal 7 Desember 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 45) ;
46. Fotocopy Tabel perbandingan Akta-akta PT. TJITAJAM Versi Rotendi selaku Direktur, Jahja Komar Hidajat selaku Komisaris (TERLAWAN II) dengan PT. TJITAJAM versi Zaldy Sofyan selaku Direktur (TERLAWAN III) yang ditandatangani oleh TERLAWAN II dan PT. Suryamegah Cakrawala

Hal 84 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Pemegang Saham Mayoritas PT. TJITAJAM (Terlawan II), selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 46);

47. Fotocopy Putusan Nomor 146/PDT/2009/PT. BDG tanggal 16 Mei 2019 antara Tuan Zaldy Sofyan,SH. dan M. Said Zakaria, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 47) ;

48. Fotocopy Surat dari Kementrian Hukum dan HAM RI Nomor : AHU.2.UM.01.01-987 tanggal 01 Desember 2015, Hal : Data PT. Tjitajam, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 48) ;

49. Fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Tatyana Indrati Hasjim,SH., Notaris di Jakarta, Nomor : 553/SRT/XI/2016 tanggal 02 November 2016, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 49) ;

50. Fotocopy Surat Panggilan dari Bareskrim POLRI Nomor : S.Pgl/1089/V/2019/Dit. Tipidum tanggal 15 Mei 2018 atas nama Rotendi, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 50) ;

51. Fotocopy surat dari PTUN Bandung kepada Reynold Tonak Cs., Kuasa Hukum PT. Tjitajam (Rotenti), Nomor : W2.TUN2/414/HK.06/IV/2019 tanggal 25 April 2019, Perihal : Permohonan Pelaksanaan Putusan Perkara No. 106/G/2017/PTUN-BDG, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 51) ;

52. Fotocopy Surat Keterangan Bantuan Hukum Nomor : 32/BH/1999/PN.Jkt.Tim tanggal 9 Juni 1999 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 52) ;

53. Fotocopy Surat Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, kepada PT. Tjitajam yang diwakili oleh Rotendi selaku Direktur, Nomor 146/PDT/2019/PT.BDG Jo.Nomor 79/PDT.G/2017/ PN.Cbi., selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 53) ;

54. Fotocopy Akta Jual Beli Saham Nomor 130 tanggal 16 Desember 2003, yang dibuat oleh dan dihadapan Buntario Tigris,SH.,SE. Notaris di Jakarta, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 54) ;

55. Fotocopy Penetapan Nomor 106/PEN.EKS/2017/PTUN-BDG tanggal 17 Juni 2019 antara PT. TJITAJAM (Rotendi) Melawan KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR dkk, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 55) ;

Hal 85 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti T.II – 11, T.II – 13, T.II – 14, T.II – 15, T.II – 25, T.II – 30, T.II – 33, T.II – 37, T.II – 38, T.II – 42, T.II – 43, T.II – 45 dan T.II – 52 berupa foto copy tanpa diperlihatkan aslinya, serta bukti T.II – 7, T.II – 8, T.II – 19, T.II – 24, T.II – 27, T.II – 28, T.II – 29, T.II – 31, T.II – 34, T.II – 35, T.II – 36, T.II – 39, T.II – 41, T.II – 47, T.II – 52, T.II – 53, dan T.II – 55 berupa foto copy dan hanya diperlihatkan berupa salinan, keseluruhan fotokopi bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya, sehingga bukti surat tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Terlawan II telah pula mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah, yaitu :

1. **DAUD ROBBY WIDJAJA, S.H.**, dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi menerangkan bahwa ia tahu Pelawan, tidak ada hubungan keluarga dan tidak bekerja padanya, kenal dengan Terlawan I, tidak ada hubungan keluarga dan tidak bekerja padanya, tahu Terlawan II karena pernah menjadi Pengacaranya ketika adanya gugatan dari PT. BWR, sekarang sudah tidak lagi, tidak kenal Terlawan III, tidak kenal Terlawan IV, tidak kenal Terlawan V, tidak kenal Terlawan VI, tahu Terlawan VII, tahu Terlawan VIII, tahu Terlawan IX, tahu Terlawan X, tahu Terlawan XI, tidak tahu Terlawan XII, tidak tahu Terlawan XIII;
 - Bahwa saksi menerangkan ketika menjadi Kuasa Hukum Terlawan I, yang menjabat sebagai Direktur Terlawan I adalah Drs. Rotendi, sedangkan yang menjabat sebagai Komisaris adalah Komar Hidayat, dan saksi menerangkan pula yang menjadi pemegang saham adalah Komar Hidayat;
 - Bahwa saksi menerangkan pemegang saham Terlawan I selain Komar Hidayat adalah PT. Surya Mega Cakrawala selaku pemegang saham mayoritas pada Terlawan I;
 - Bahwa saksi menerangkan menjadi Kuasa Hukum Terlawan I pada tahun 2009 ketika mengajukan gugatan kepada PTUN Jakarta, dan yang menjadi pokok sengketa waktu itu adalah diterbitkannya suatu akta, yaitu Akta No. 29 Tahun 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Nurul Huda, dimana ada PT. Tjitajam lainnya yang sama dengan

Hal 86 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Terlawan I, namun PT. Tjitajam lainnya tersebut berbeda kepengurusan dengan Terlawan I;

- Bahwa saksi menerangkan kepengurusan PT. Tjitajam lainnya selain Terlawan I dijabat oleh Ponten Cahaya Surbakti, dkk;
- Bahwa saksi menerangkan PT. Tjitajam versi Ponten Cahaya Surbakti, dkk telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, namun banyak sekali keterangan-keterangan yang tidak benar terkait PT. Tjitajam versi Ponten Cahaya Surbakti, dkk tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan PT. Tjitajam yang sah adalah Terlawan I, yaitu PT. Tjitajam versi Komar Hidayat, sedangkan versi Ponten Cahaya Surbakti, dkk tidak sah, hal ini pula yang menyebabkan diajukannya gugatan kepada PTUN Jakarta;
- Bahwa saksi menerangkan sepengetahuan saksi aset-aset milik Terlawan I banyak sekali, namun telah diletakkan sita terhadap aset-aset tersebut berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui PT. Tjitajam versi Ponten Cahaya Surbakti, dkk dialihkan kepada Zaldy Sofyan, Cipto Sulisty, Imam Santoso, dkk;
- Bahwa saksi menerangkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 108 Tahun 1999, akta-akta terkait dengan PT. Tjitajam versi Ponten Cahaya Surbakti, dkk telah dibatalkan, dan PT. Tjitajam yang sah berdasarkan putusan tersebut adalah Terlawan I;
- Bahwa saksi menerangkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 108 Tahun 1999, sertifikat hak atas tanah yang diletakkan sita di atasnya adalah SHGB 1798, SHGB 1800 dan SHGB 1801;
- Bahwa saksi menerangkan pada tahun 2003 pernah mendengar adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap SHGB 1798, SHGB 1800 dan SHGB 1801 yang telah diletakkan sita di atasnya, antara Terlawan I dengan Bank CIC yang kemudian berubah menjadi Bank J-Trust;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui terjadi PPJB atas SHGB No. 1800 antara PT. Tjitajam dengan PT. Bahana Wiryra Raya pada tahun 2005;
- Bahwa saksi menerangkan terhadap PPJB atas SHGB No. 1800 antara PT. Tjitajam dengan PT. Bahana Wiryra Raya diajukan gugatan oleh PT.

Hal 87 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahana Wirya Raya terhadap Terlawan I, namun berakhir damai dengan dibuatkan Akta Perdamaian di depan Notaris Johan Arifin, yang salah satu isi kesepakatan perdamaian menyatakan PT. Bahana Wirya Raya tidak akan mengajukan gugatan lagi terkait PPJB tersebut dengan syarat diajukan permohonan pengangkatan sita atas SHGB No. 1800;

- Bahwa saksi menerangkan mengetahui adanya Penetapan "Mohon bantuan pelaksanaan pengangkatan sita jaminan" dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 14 April 2014 untuk mengangkat sita atas SHGB No. 1800;
- Bahwa saksi menerangkan mendengar dari Komar bahwa sita terhadap 2 (dua) SHGB lainnya juga telah diangkat, namun saksi menanyakan bagaimana hal itu bisa dilakukan, karena permohonan pengangkatan sita hanya diajukan terhadap SHGB No. 1800
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui adanya gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat terhadap SHGB 1798, SHGB 1800 dan SHGB 1801 dan sekarang sedang dalam proses banding;
- Bahwa saksi menerangkan pernah mendengar SHGB 1798, SHGB 1800 dan SHGB 1801 dikuasai oleh Laurentius Hendro Soedjito, yaitu orang yang pernah menjabat sebagai Direktur pada Terlawan I;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui perihal perkara di PTUN Bandung yang telah diputus dalam putusan Nomor 106/G/2017/PTUN BDG tertanggal 2 Januari 2018 yang membatalkan sertifikat pengganti atas SHGB 1798, SHGB 1800 dan SHGB 1801, padahal sepengetahuan saksi sertifikat-sertifikat itu tidak pernah hilang;
- Bahwa saksi menerangkan sepengetahuan saksi, menurut Pak Komar SHGB 1798, SHGB 1800 dan SHGB 1801 masih ada pada Laurentius Hendro Soedjito;
- Bahwa saksi menerangkan mengajukan gugatan ke PTUN atas pengesahan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap PT. Tjitajam versi Ponten, namun dinyatakan tidak dapat diterima, dan saksi juga mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menggugat Notaris namun dinyatakan tidak dapat diterima, dan saksi mengajukan upaya hukum sampai Peninjauan Kembali;

Hal 88 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan mengetahui menurut PT. Bahana Wiryra Raya telah melunasi pembelian SHGB No. 1800. Saksi mengetahui hal tersebut dari PPJB yang saksi baca;

- Bahwa saksi menerangkan sepengetahuan saksi yang membuat PPJB atas SHGB No. 1800 adalah Rotendi dan PT. Bahana Wiryra Raya;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Hukum Pelawan menyampaikan kepada Majelis apakah saksi sebagai seorang Advokat terikat dengan sumpah kode etik yang menyimpan rahasia klien kecuali dia dibebaskan oleh klien itu sendiri, apakah saksi memegang rahasia itu atau tidak. Atas sikap Kuasa Hukum Pelawan, Majelis Hakim mempersilahkan untuk menanggapinya dalam kesimpulan;

2. **NENG HANIYAH SOLIHAH**, dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menerangkan bahwa ia tahu Pelawan, tidak ada hubungan keluarga dan tidak bekerja padanya, tahu Terlawan I, tidak ada hubungan keluarga, kenal Terlawan II, tidak ada hubungan keluarga, tidak kenal Terlawan III, tidak kenal Terlawan IV, tahu Terlawan V, tidak ada hubungan keluarga, tidak kenal Terlawan VI, tidak kenal Terlawan VII, tahu Terlawan VIII, tahu Terlawan IX, tahu Terlawan X, tahu Terlawan XI, tahu Terlawan XII, tahu Terlawan XIII;

- Bahwa saksi menerangkan mengenal Rotendi selaku Direktur PT. Tjitajam karena saksi adalah Direktur pada PT. Surya Mega Cakrawala selaku pemegang saham mayoritas pada Terlawan I;

- Bahwa saksi menerangkan kronologis PT. Surya Mega Cakrawala menjadi pemegang saham mayoritas pada Terlawan I, yaitu pada awalnya saham Terlawan I dibeli oleh PT. Antilope Madju, kemudian dialihkan kepada PT. Property Java, dan terakhir dialihkan melalui jual beli kepada PT. Surya Mega Cakrawala pada tahun 1996;

- Bahwa saksi menerangkan sepengetahuan saksi, pemegang saham PT. Tjitajam adalah PT. Surya Mega Cakrawala dan Pak Komar;

- Bahwa saksi menerangkan mengetahui ada PT. Tjitajam selain versi Rotendi dan Yahya Komar Hidayat;

- Bahwa saksi menerangkan ada pihak lain yang mengaku-ngaku PT. Tjitajam dan kemudian mengambil alih aset PT. Tjitajam, yaitu Bapak Ponten;

Hal 89 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan PT. Tjitajam versi Bapak Ponten sudah dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui perihal sita yang diletakkan terhadap beberapa SHGB milik PT. Tjitajam, dan saksi mengetahui pengangkatan sita jaminan atas SHGB No. 1800, sementara atas SHGB lainnya belum diangkat sitanya;
- Bahwa saksi mengetahui ada perdamaian antara PT. Bahana Wiryra Raya dengan PT. Tjitajam versi Rotendi, yang salah satu isi kesepakatannya menyatakan PT. Bahana Wiryra Raya tidak akan mengajukan tuntutan hukum pidana maupun perdata pada PT. Tjitajam dengan syarat PT. Tjitajam mengangkat sita jaminan;
- Bahwa saksi menerangkan di kemudian hari mengetahui adanya pengangkatan sita atas SHGB No. 1798 dan SHGB No. 1801;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui ada gugatan ke PTUN Bandung atas sertifikat pengganti SHGB yang hilang;
- Bahwa saksi menerangkan sertifikat pengganti atas sertifikat yang hilang terbit atas permohonan PT. Tjitajam bersi Ponden dkk;
- Bahwa saksi menerangkan sepengetahuan saksi sertifikat-sertifikat itu tidak pernah hilang, kemudian sertifikat pengganti dibatalkan oleh PTUN Bandung;
- Bahwa saksi menerangkan sepengetahuan saksi sudah berdiri bangunan di atas tanah SHGB No. 1798, SHGB No. 1800, dan SHGB No. 1801. Bangunan-bangunan tersebut dibangun oleh PT. Tjitajam versi Ponten, dkk namun belum ada IMBnya sehingga beberapa kali disegel oleh Satpol PP;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui adanya PPJB terhadap ketiga SHGB tersebut pada tahun 2003 antara PT. Tjitajam versi Rotendi dengan PT. Bank CIC International yang sekarang menjadi Bank J Trust, namun pada tahun 2005 PT. Bank CIC International yang sekarang menjadi Bank J Trust meminta pembatalan PPJB dan kemudian PPJB dilanjutkan oleh PT. Bahana Wiryra Raya;
- Bahwa saksi menerangkan pengangkatan sita jaminan terhadap ketiga SHGB dilakukan pada tahun 2014 dikarenakan ada perdamaian, namun yang diangkat hanya 1 (satu) SHGB saja;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui PT. Bahana Wiryra Raya menguasai ketiga SHGB, namun saksi hanya mengetahui bahwa SHGB

Hal 90 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

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)



1798 dan SHGB 1800 didapat dari Cathrina Siagian berdasarkan PPJB, sedangkan Cathrina Siagian mendapatkan SHGB tersebut dari Bank J Trust pada tahun 2015;

- Bahwa saksi menerangkan sepengetahuan saksi PT. Tjitajam tidak pernah memberikan SHGB kepada PT. Bahana Wirya Raya;
- Bahwa saksi menerangkan sepengetahuan saksi Komar Hidayat menjadi Direktur Utama PT. Tjitajam sejak 1998 dan tahun 1999 masih menjabat sebagai Direktur PT. Tjitajam;
- Bahwa saksi menerangkan ada Kuasa Jual dari PT. Tjitajam versi Rotendi kepada PT. Bahana Wirya Raya melalui Akta 148;
- Bahwa saksi menerangkan PT. Bahana Wirya Raya mendapatkan 2 (dua) SHGB dari Cathrina Siagian dan 1 (satu) SHGB didapatkan dari PT. Tjitajam versi Rotendi, namun tidak pernah ada penyerahan langsung sertifikat karena sertifikat asli ada di BPN;
- Bahwa saksi menerangkan sepengetahuan saksi sebelumnya sertifikat itu disimpan oleh Lorentius Hendro Sugito selaku Direktur PT. Tjitajam sebelum Rotendi;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui di atas tanah sebagaimana dalam SHGB telah berdiri bangunan yang dibangun oleh PT. Tjitajam versi Ponten, dkk;

3. **ASRI AGUS SUSILO**, dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menerangkan bahwa ia tidak kenal Pelawan, tidak kenal dengan Terlawan I, kenal Terlawan II, tidak ada hubungan keluarga, tidak kenal Terlawan III, tidak kenal Terlawan IV, tahu Terlawan V, tidak ada hubungan keluarga, tidak kenal Terlawan VI, tahu Terlawan VII, tahu Terlawan VIII, tahu Terlawan IX, tahu Terlawan X, tahu Terlawan XI, tahu Terlawan XII, tahu Terlawan XIII;
- Bahwa saksi menerangkan dirinya pernah bekerja di PT. Tjitajam dari tahun 1991 sampai dengan 1997;
- Bahwa saksi menerangkan setelah tidak bekerja lagi di PT. Tjitajam, saksi diminta secara pribadi oleh Pak Komar untuk menjaga tanah milik PT. Tjitajam yang terletak di 3 (tiga) lokasi sesuai dengan SHGB No. 1798, SHGB No. 1800, dan SHGB No. 1801, dan saksi sebelumnya mengetahui bahwa sertifikat sebelum HGB adalah HGU;

Hal 91 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan pengurusan HGU ke HGB dilakukan oleh Pak Nababan, yang sepengetahuan saksi adalah PT. Tjitajam sebelum Rotendi;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui ada perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tahun 1998 antara Pak Komar yang bertindak mewakili PT. Tjitajam melawan Pak Ponten, namun saksi hanya mengetahui pokok sengketa adalah karena tanah-tanah PT. Tjitajam diklaim oleh Pak Ponten dan perkara tersebut dimenangkan Pak Komar;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui pernah ada sita jaminan berdasarkan plang yang dipasang di tanah milik PT. Tjitajam sekitar tahun 1998/1999;
- Bahwa saksi menerangkan tidak pernah mengetahui ada peralihan hak atas tanah milik PT. Tjitajam kepada pihak lain, namun saksi pernah mendengar ada PPJB yang dilakukan oleh PT. Tjitajam yang diwakili Rotendi terhadap tanah seluas 4,2 Ha;
- Bahwa saksi menerangkan di atas tanah yang menjadi objek PPJB telah dibangun rumah-rumah dan ruko yang dibangun PT. GCC tanpa izin dari PT. Tjitajam versi Rotendi maupun Komar, dan tidak ada pula izin dari Pemerintah sehingga pernah disegel, namun pembangunannya tetap dilanjutkan;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui perdamaian antara PT. Tjitajam versi Rotendi dengan H. Satiri selaku pihak yang mewakili PT. Bahana Wiryra Raya pada 2012, yang salah satu isinya berisi pencabutan segala tuntutan hukum terhadap Pak Rotendi dan Pak Komar;
- Bahwa saksi menerangkan H. Satiri melimpahkan hak atas tanah milik PT. Tjitajam kepada PT. GCC tanpa sepengetahuan PT. Tjitajam dalam hal ini Pak Rotendi dan Pak Komar, padahal tidak pernah ada jual beli atas itu, namun ada pembayaran dari PT. GCC kepada H. Satiri;
- Bahwa saksi menerangkan tanah sebagaimana SHGB No. 1800 diwakafkan oleh seseorang yang bernama Ahmad Assegaf untuk tanah pemakaman, padahal sepengetahuan saksi tanah tersebut masih milik PT. Tjitajam;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui ada PPJB kepada Cathrina Siagian, namun sepengetahuan saksi itu dilakukan oleh PT. Tjitajam

Hal 92 dari 123 Hal. Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

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)



versi Rotendi dengan Cathrina Siagian, namun saksi tidak tahu ada pihak lain yaitu Bank CIC dalam proses PPJB tersebut;

- Bahwa saksi menerangkan mengetahui permasalahan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tahun 1998 yang dimenangkan oleh Bapak Komar, dan waktu itu Komar masih menjabat Direktur PT. Tjitajam;
- Bahwa saksi menerangkan pernah terjadi pengukuran di tanah yang dijaganya yang dilakukan oleh PT. Bahana Wirya Raya, namun saksi menghalangi karena setelah dikonfirmasi ke Pak Komar selaku Direktur PT. Tjitajam ternyata tidak ada perintah pengukuran, sepengetahuan saksi tanah tersebut milik PT. Tjitajam;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui pembangunan rumah di atas tanah milik PT. Tjitajam dan pernah menghalanginya karena sepengetahuan saksi yang membangun rumah bukan dari pihak PT. Tjitajam

Menimbang, bahwa Terlawan III, IV, V, & VI untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya telah pula mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotocopy Penjelasan Data PT. Tjitajam dari Kementrian Hukum dan HAM Nomor : AHU.2.UM.01.01-987 tanggal 01 Desember 2015, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 1) ;
2. Asli dan Fotocopy Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah Nomor : 16261-04/PM/P 1.824.271 Nama Perusahaan PT. Tjitajam, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 2) ;
3. Asli dan Fotocopy Surat Keterangan Domisili Nomor : 201/27.1.0/31.74.04.1004/-071.562/2015 tanggal 25 Agustus 2015 Badan Usaha PT. Tjitajam, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 3) ;
4. Asli dan Fotocopy Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas, berdasarkan UU Nomor 3 Tahun 1982 Tentang Wajib Daftar Perusahaan, tertanggal 10 Juni 2014 selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 4);
5. Print Out dan Fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM No : AHU.0939268.AH.01.02 Tahun 2015 tanggal 13 Juli 2015 berikut Lampiran keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0939268.AH.01.02. Tahun 2015 tanggal 13 Juli 2015, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 5);

Hal 93 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Asli dan Fotocopy Akte Pernyataan Keputusan Rapat PT. Tjitajam No. 15 tanggal 09 Juli 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Zarius Yan,SH. Notaris dan PPAT di Jakarta, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 6);
7. Asli dan Fotocopy Akte Risalah Rapat Umum Para Pemegang Saham PT. Tjitajam No. 18 tanggal 7 Mei 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan H. Zarius Yan,SH., Notaris dan PPAT di Jakarta, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 7);
8. Prin Out dan Fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia No. : AHU-03509.40.20.2014, tanggal 04 Juni 2014 Tentang Persetujuan Perubahan Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Tjitajam, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 8);
9. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Tjitajam No. : 27 tanggal 20 Desember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Harry Purnomo, Notaris di Bekasi, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 9);
10. Fotocopy Surat dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia kepada Notaris Harry Purnomo, No. : AHU-AH.01-10-02577 tanggal 21 Januari 2014, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 10);
11. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Tjitajam No. 13 tanggal 30 September 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Zulkhendrif,SH. Notaris Kabupaten Bogor, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 11);
12. Fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. : AHU-31985.AH.01.02 Tahun 2012 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan PT. Tjitajam, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 12);
13. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Tjitajam No. 29 tanggal 22-11-2002 yang dibuat oleh dan dihadapan Nurul Huda,SH. Notaris di Bekasi, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 13);
14. Fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia No. : C-14549.HT.01.04.TH.2004 Tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Tjitajam, tertanggal 11 Juni 2004 selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 14);
15. Fotocopy Putusan Nomor : 124/G/2009/PTUN-JKT tanggal 24 November 2009, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 15);

Hal 94 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

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

16. Fotocopy Putusan No : 27/G/2010/PT.TUN JKT tanggal 3 Juni 2010, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 16);
17. Salinan dan Fotocopy Putusan No. : 354/K/TUN/2010 tanggal 11 November 2010, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 17);
18. Fotocopy Putusan No : 38/G/2016/PTUN JKT tanggal 16 Juni 2010, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 18);
19. Fotocopy Surat dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor kepada Sdr. Urlikus Taja,SH. Kuasa dari Drs. Zaldy Sofian,SH., Nomor 3730/SD-600/X/2017 tanggal 16 Oktober 2017, Perihal : Penjelasan Status Hak Kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1800, 1801, 1798/Desa Ragajaya, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 19);
20. Fotocopy Putusan Nomor 214/G/2016/PTUN JKT tanggal 17 Januari 2017, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 20);
21. Fotocopy Putusan Nomor 296/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. tanggal 07 Maret 2012, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 21);
22. Fotocopy Putusan Nomor 395/PDT/2012/PT DKI tanggal 13 Desember 2012, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 22);
23. Fotocopy Putusan Nomor 2804K/Pdt/2013 tanggal 28 November 2014, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 23);
24. Fotocopy Putusan Nomor 685 PK/Pdt/2016 tanggal 13 Desember 2016, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 24);
25. Fotocopy Surat Pernyataan Dan Permohonan No. 01/SK-NOT/I/2017 tanggal 23 Januari 2017, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 25);
26. Fotocopy dari Bareskrim Polri Direktorat Tindak Pidana Ekonomi dan Khusus kepada Jaksa Agung Muda Pidana Umum Kejaksaan Agung RI, Nomor SPPP/176/II/2017/Dittipideksus, tanggal 2 Februari 2017, Perihal : Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 26);
27. Fotocopy Putusan Nomor : 159/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tanggal 8 Agustus 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 27);
28. Fotocopy Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor : 159/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 November 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 28);
29. Fotocopy Surat Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL/1894/IV/2018/PMJ/Dit.Reskrim tanggal 06 April 2018 atas nama Pelapor Tamami

Hal 95 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Imam Santoso, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 29);

30. Fotocopy Surat Penerimaan Surat Pengaduan Propam Nomor : SP2P2/2726/IX/2016/Bagyanduan, tanggal 22 September 2016, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 30);
31. Fotocopy Putusan Nomor 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi tanggal 7 September 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 31);
32. Fotocopy Akta Permohonan Banding Nomor 79/Pdt.G/2017/PN Cbi, tanggal 14 September 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 32);
33. Fotocopy Surat dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI kepada Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum Ulrikus Laja,SH. & Associates, Nomor : AHU.2.UM.01.01-741, Perihal Penjelasan, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 33);

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti T.III – 1, T.III – 26, T.III – 29, T.III – 30, dan T.III – 33 berupa foto copy tanpa diperlihatkan aslinya, bukti T.III – 5, T.III – 8, T.III – 10 dan T.III – 12 berupa foto copy dan hanya diperlihatkan print outnya, serta bukti T.III – 11, T.III – 13, T.III – 16 dan T.III – 18, T.III – 20, T.III – 21, T.III – 22, T.III – 23, T.III – 24, T.III – 27 dan T.III – 31 berupa foto copy dan hanya diperlihatkan berupa salinan, keseluruhan fotokopi bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya, sehingga bukti surat tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa Terlawan IX untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya telah pula mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1798 Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.IX – 1);
2. Fotocopy Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1800 Desa ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.IX – 2);
3. Fotocopy Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1801 Desa ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.IX – 3);

Hal 96 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



4. Fotocopy Warkah Nomor 1798 Konversi Pendaftaran / Warisan / Balik Nama / Pemisahan / Penggab/ STP Hilang / STP Rusak / Hipotik /Credit Verband / Roya Hipotik / Roya Credit Verband / Tukar Menukar / Lelang, Nama Pemohon PT. Tjitajam berikut lampiran Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 120/HGB/KWBPN/1999 tanggal 30 Juli 1999, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.IX – 4);

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dipersidangan, keseluruhan fotokopi bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya, sehingga bukti surat tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat, namun untuk mempersingkat putusan, hasil Pemeriksaan Setempat tersebut tidak dimuat dalam putusan ini tetapi termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Pelawan dan Terlawan II dan Terlawan III telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan di persidangan dan menyatakan mohon diberikan putusan terhadap perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, secara mutatis mutandi dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan dalam perkara ini;

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

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

Hal 97 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terlawan II telah mengajukan eksepsi disamping mengenai pokok perkara, sebagai berikut :

A. Tentang Pelawan Bukan Pihak Yang Berhak Untuk Mengajukan Perlawanan *a quo* (*Diskualifikasi in person*).

Bahwa dalam eksepsinya Terlawan II menolak dengan tegas dalil Perlawanan Pelawan dimana pada intinya Pelawan mengajukan Perlawanan *a quo* karena mengaku sebagai pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah milik Terlawan II dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1798/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1800/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, berdasarkan Akta-akta sebagai berikut :

a) SHGB No. 1798/Ragajaya :

- Pengikatan Jual Beli No : 133 dan Kuasa Jual No : 134 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat antara TERLAWAN II dengan PT. Bank CIC International (sekarang bernama PT. Bank J-Trust, Tbk);
- Akta Jual Beli No : 250/2015 tertanggal 2 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor antara PT. Bank CIC International dengan Ny. KATRINA SIAGIAN;
- Pengikatan Jual Beli No : 56 dan Kuasa Jual No : 57 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Sigit Siswanto, S.H., selaku Notaris di Bogor antara Ny. KATRINA SIAGIAN dengan Pelawan.

b) SHGB No. 1800/Ragajaya :

- Pembatalan 146 atas Pengikatan Jual Beli No : 137 dan Kuasa Jual No : 138 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H.,

Hal 98 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



selaku Notaris di Jakarta Pusat antara Terlawan II dengan PT. Bank CIC International (sekarang bernama PT. Bank J-Trust, Tbk);

- Pengikatan Jual Beli No : 147 dan Kuasa Jual No : 148 tertanggal 25 Januari 2005 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat antara Terlawan II dengan Pelawan;
 - Akta Jual Beli No : 133 tertanggal 30 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor.
- c) SHGB No. 1801/Ragajaya :
- Pengikatan Jual Beli No : 139 dan Kuasa Jual No : 140 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., selaku Notaris di Jakarta Pusat antara TERLAWAN II dengan PT. Bank CIC International (sekarang bernama PT. Bank J-Trust, Tbk);
 - Akta Jual Beli No : 249/2015 tertanggal 2 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor antara PT. Bank CIC International dengan Ny. KATRINA SIAGIAN sebagai Pembeli;
 - Pengikatan Jual Beli No : 58 dan Kuasa Jual No : 59 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Sigit Siswanto, S.H., selaku Notaris di Bogor antara Ny. KATRINA SIAGIAN dengan PELAWAN sebagai Pembeli.

Bahwa dalil-dalil tersebut di atas merupakan dalil yang terlalu dipaksakan dan menyesatkan serta bertentangan dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, karena faktanya Pelawan yang hanya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tidak dapat dikatakan sebagai pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut di atas, hal mana dikuatkan dengan usaha Pelawan yang sebelumnya telah mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Register Perkara No : 464/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Br berdasarkan Akta-akta tersebut di atas untuk dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah dimaksud, namun dalam Putusannya Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili Perkara tersebut menyatakan Gugatan Pelawan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), dan terhadap

Hal 99 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Putusan tersebut Pelawan mengajukan Upaya Hukum Banding kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat; Bahwa selain itu, Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual yang diakui oleh Pelawan sebagai bukti kepemilikan atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut di atas Bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana diamanatkan oleh Ketentuan Perundang-undangan yang berlaku, Ketentuan Pasal 34 ayat 4 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan sebagai berikut :

“Peralihan Hak Guna Bangunan Karena Jual Beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah Harus Dilakukan Dengan Akta Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”

Bahwa apabila fakta dan ketentuan Peraturan Perundang-undangan tersebut di atas dikaitkan dengan alas hak Pelawan untuk mengaku sebagai pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut di atas, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual yang dibuat di hadapan Notaris, maka menjadi jelas dan terang hak kepemilikan atas tiga bidang tanah dimaksud belum beralih kepada Pelawan, dengan demikian Pelawan belum dapat dikatakan sebagai pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah dimaksud, sehingga cukup beralasan bagi Terlawan II untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* agar menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) karena Pelawan Bukan Pihak Yang Berhak Untuk Mengajukan Perlawanan *a quo* (*Diskualifikasi in person*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Terlawan II, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Diskualifikasi in persona adalah apabila yang bertindak sebagai Penggugat/Pelawan adalah orang yang tidak memenuhi syarat disebabkan Penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, atau para pihak tidak cakap melakukan tindakan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Perlawanan ini Pelawan mengajukan gugatan perlawanan terhadap sita jaminan terhadap objek sengketa yang telah ditetapkan sita dalam perkara perdata Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

79/Pdt.G/2017/PN Cbi, dimana dalam perkara perdata Nomor 79/Pdt.G/2017/PN Cbi kedudukan Pelawan bukan sebagai pihak dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan mengenai perlawanan pihak ketiga terhadap penetapan sita jaminan, pelawan harus dapat membuktikan bahwa ia mempunyai alas hak atas barang yang disita dan apabila ia berhasil membuktikan, maka dapat dinyatakan sebagai pelawan yang benar dan sita akan diperintahkan untuk diangkat.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bahwa Pelawan tidak mempunyai hak untuk mengajukan perlawanan sebagaimana yang didalilkan dalam eksepsi Terlawan II, Majelis Hakim harus membuktikan dahulu tentang kepemilikan dari objek sengketa tersebut, oleh karena dalam gugatan pokoknya Pelawan menyatakan bahwa Pelawan mengajukan Perlawanan *terhadap sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat Intervensi (dalam hal ini Terlawan II) dalam perkara perdata Nomor 79/Pdt. G/2017/PN Cbi*, dengan alasan Pelawan sebagai pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah yang telah ditetapkan sita jaminan dalam perkara tersebut dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1798/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1800/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, menurut Majelis Hakim hal ini sudah masuk dalam pokok perkara dan harus dibuktikan terlebih dahulu karena antara eksepsi Terlawan II dan pokok perkara dalam perlawanan ini sama-sama harus membuktikan mengenai tentang kepemilikan tanah objek perkara tersebut, oleh karena eksepsi berkaitan dengan pembuktian kepemilikan obyek perkara tersebut dan hal ini sudah masuk dalam pokok perkara maka terhadap eksepsi ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terlawan VIII dan Terlawan XIII mengajukan eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Pelawan aquo kabur dan tidak jelas (*obscuur libels*) karena Pelawan tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum apa yang dituduhkan kepada Terlawan VIII dan Terlawan XIII;

Menimbang, bahwa yang dimaksud *obscuur libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak jelas. Sebab kejelasan suatu gugatan merupakan syarat formil

Hal 101 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



sebuah gugatan. Bahwa kekaburan suatu gugatan atau ketidakjelasan suatu gugatan dapat ditentukan hal-hal sebagai berikut :

- Posita (*Fundamentum Petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya. Dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi asal jelas dan tegas sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Rv ;
- Tidak jelas objek yang disengketakan, seperti tidak menyebutkan letak lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luasnya dan atau tidak ditemukan objek sengketa ;
- Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri ;

Terkadang untuk menghemat segala sesuatunya, Penggugat dapat melakukan penggabungan atas beberapa pihak yang dianggap sebagai pihak tergugat atau menggabungkan beberapa gugatan terhadap seorang tergugat. Meskipun dibenarkan menurut hukum acara, hendaknya sebagai penggugat harus memahami bahwasanya penggabungan boleh dilakukan apabila ada hubungan yang sangat erat dan mendasar antara satu dengan lainnya ;

Bila penggabungan dilakukan secara campur aduk maka tentunya gugatan akan bertentangan dengan tertib beracara ;

- Terdapat saling pertentangan antara posita dengan petitum ;
- Petitum tidak terinci, tapi hanya berupa kompositur atau *ex aequo et bono* ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Terlawan VIII dan Terlawan XIII yang menyatakan gugatan Pelawan aquo kabur dan tidak jelas (*obscur libels*) karena Pelawan tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum apa yang dituduhkan kepada Terlawan VIII dan Terlawan XIII Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena pihak Terlawan VIII dan Terlawan XIII adalah termasuk salah satu pihak yang dalam gugatan perkara nomor 79/Pdt.G/2017/PN Cbi, dan perlawanan yang diajukan oleh pihak Terlawan adalah berkaitan dengan sita yang diajukan oleh pihak Penggugat Intervensi, dan merupakan satu rangkaian dan berkaitan dengan gugatan tersebut maka Terlawan VIII dan Terlawan XIII sudah sepatutnya dilibatkan /dimasukkan dalam gugatan perlawanan ini, sehingga Majelis Hakim memandang alasan yang diajukan oleh Terlawan VIII dan Terlawan XIII tidak tepat dan haruslah ditolak;

Hal 102 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah memeriksa dan meneliti gugatan Pelawan dimana Pelawan dalam gugatannya telah menguraikan secara jelas dan lengkap fakta-fakta kejadian yang merupakan dasar Pelawan untuk mengajukan gugatannya serta dasar hukumnya dan terurai pula di dalam petitum gugatan Pelawan sehingga tidak ada pertentangan antara posita dengan petitum sebagaimana yang didalilkan oleh Terlawan VIII dan Terlawan XIII, dengan demikian mengenai petitum ini juga dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka gugatan Pelawan telah disusun secara jelas sehingga tidak menimbulkan kekaburan yang mengakibatkan ketidakjelasan di dalam gugatan tersebut, dengan demikian sudah sepatutnya eksepsi mengenai gugatan Pelawan Kabur (*Obscuur Libel*) patut untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil dalam eksepsi Terlawan II, Terlawan VIII dan Terlawan XIII seluruhnya ditolak maka sudah sepantasnya Majelis Hakim menyatakan Eksepsi Terlawan II, Terlawan VIII dan Terlawan XIII ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan yang pada pokoknya adalah mengenai perlawanan terhadap sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat Intervensi dalam perkara perdata nomor 79/Pdt.G/2017/PN Cbi, dimana dalam perkara tersebut Pelawan sebagai pihak ketiga yang tidak duk sebagai pihak dalam perkara tersebut, dalam gugatannya Pelawan mendalilkan bahwa Bahwa Tanah-tanah yang telah diletakkan sita Jaminan dalam perkara perdata nomor 79/Pdt.G/2017/PN Cbi (khusus Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800//Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya) secara yuridis bukan lagi milik Terlawan II dan/atau Terlawan III. Tanah-tanah tersebut adalah milik Pelawan

Menimbang, bahwa berdasarkan jawabannya Terlawan II menolak dan membantah dalil-dalil yang diajukan oleh Pelawan, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata, yang pada intinya menyatakan bahwa Pelawan dalam perkara aquo tidak memiliki hak apapun atas bidang-bidang tanah dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1798/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1800/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, dan Sertipikat

Hal 103 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan No. 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawabannya Terlawan III, IV, V dan VI menyatakan bahwa pada pokoknya menerima dalil-dalil yang disampaikan oleh Pelawan dengan alasan bahwa objek yang diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Cibinong atas SHGB No 1798/ Ragajaya, SHGB No 180/Ragajaya dan SHGB No 1801/ Ragajaya adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum karena tanah tersebut sudah menjadi milik Pelawan, apalagi dalam persidangan pihak Terlawan II/ Penggugat Intervensi tidak dapat menunjukkan sertifikat asli dari ketiga bidang tanah aquo, Bahwa dalam persidangan perkara No. 79/Pdt.Int/2017/PN.CBI terungkap bahwa diatas 3 bidang tanah dengan SHGB No : 1798/Ragajaya , SHGB No : 1800/Ragajaya dan SHGB No : 1801/Ragajaya yang Terlawan II/Penggugat Intervensi tidak bisa menunjukkan sertifikat aslinya, ternyata sudah dijual oleh Terlawan II kepada pihak lain dengan rincian : ketiga SHGB aquo awalnya semuanya dijual ke PT. Bank CIC Internasional Tbk., kemudian 2 SHGB yaitu SHGB No : 1798/Ragajaya dan SHGB No : 1801/Ragajaya dijual lagi ke Katarina Siagian oleh PT. Bank CIC Internasional Tbk. selanjutnya oleh Katarina Siagian kedua SHGB tersebut dijual lagi ke Pelawan sedangkan khusus SHGB No : 1800/Ragajaya yang sudah dialihkan kepemilikannya kepada PT. Bank CIC Internasionak Tbk. kemudian dibatalkan, dan dijual oleh Terlawan II kepada Pelawan, sebagaimana yang sudah diuraikan oleh Pelawan secara rinci dalam gugatannya sehingga dengan alasan tersebut sangat beralasan bagi Majelis Hakim untuk membatalkan Penetapan Sita 041/Pen.Pdt/CB/2018/PN.Cbi Jo No. 79/Pdt.G/2017/PN Cbi;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terlawan VIII dan XIII secara tegas menolak seluruh dalil-dalil perlawanan Pelawan, dan tidak akan menanggapi dalil perlawanan Pelawan yang berkaitan dengan Terlawan VIII dan Terlawan XIII, karena tidak ada unsur perbuatan melawan hukum yang dilanggar oleh Terlawan VIII dan Terlawan XIII;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan dan jawaban dari para pihak, Pengadilan dapat menentukan pokok perselisihan dan merupakan persoalan yang harus dijawab dan dibuktikan dalam perkara ini yaitu tentang kepemilikan dari Tanah-tanah SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800//Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya yang telah diletakkan Sita Jaminan dalam perkara perdata Nomor 79/Pdt.G/2017/PN Cbi;

Hal 104 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR/283 RBg oleh karena Pelawan yang mendalilkan terlebih dahulu dalam gugatan perlawanannya tersebut oleh karenanya Pelawan berkewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan dan jawaban antara Pelawan dengan Terlawan II ada pernyataan atau dalil-dalil yang sama-sama diakui dan tidak dibantah oleh Pelawan maupun Terlawan II, yaitu mengenai :

- Bahwa pada tanggal 16 Desember 2003 terhadap Tanah milik Terlawan II tersebut, dilakukan Pengikatan Jual Beli dengan PT BANK J TRUST (dahulu disebut PT BANK MUTIARA dan dahulu disebut PT BANK CENTURY TBK, hasil merger dengan beberapa Bank diantaranya adalah PT BANK CIC INTERNATIONAL TBK), yaitu sebagaimana dituangkan ke dalam Akta-akta sebagai berikut :
 - SHGB No. 1798/Ragajaya dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 133 dan Kuasa Menjual No. 134 tertanggal 16 Desember 2003 ;
 - SHGB No. 1800/Ragajaya dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 dan Kuasa Menjual No. 138 tertanggal 16 Desember 2003;
 - SHGB No. 1801/Ragajaya dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 139 dan Kuasa Menjual No. 140 tertanggal 16 Desember 2003;
- Bahwa pada tanggal 25 Januari 2005 Terlawan II telah melakukan pembatalan Pengikatan Jual Beli atas SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT Tjitajam sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 dan Kuasa Menjual No. 138 sebagaimana tertuang dalam Akta Pembatalan No. 146 tertanggal 25 Januari 2005 yang dibuat di hadapan Notaris di Jakarta Pusat;
- Bahwa setelah Terlawan II melakukan Pembatalan terhadap Pengikatan Jual Beli atas SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT Tjitajam, Terlawan II melakukan Pengikatan Jual Beli (PJB) dengan Pelawan atas tanah sesuai SHGB No. 1800/Ragajaya Atas nama PT Tjitajam yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 147 dan Kuasa Untuk Menjual No. 148 tertanggal 25 Januari 2005, yang dibuat di hadapan Notaris di Jakarta Pusat;
- Bahwa pada tanggal 2 Februari 2015 PT BANK J TRUST (dahulu disebut PT BANK MUTIARA dan dahulu disebut PT BANK CENTURY TBK, hasil merger dengan beberapa Bank diantaranya adalah PT BANK CIC



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INTERNATIONAL TBK) telah melakukan jual beli dengan Ny Katarina Siagian terhadap 2 (dua) SHGB tersebut yang dituangkan kedalam akta-akta sebagai berikut :

- Akta Jual Beli Nomor. 249/2015 tertanggal 2 Februari 2015 terhadap SHGB terhadap SHGB Nomor : 1801/Ragajaya dan;
- Akta Jual Beli Nomor. 250/2015 tertanggal 2 Februari 2015 terhadap SHGB Nomor : 1798/Ragajaya
- Bahwa kemudian atas dasar Akta Jual Beli Nomor. 249/2015 dan Nomor. 250/2015 tersebut pada tanggal 30 Maret 2015 Ny. Katrina Siagian bertindak selaku Penjual telah melakukan Pengikatan Jual Beli terhadap SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pelawan selaku Pembeli di hadapan Notaris di Kota Depok Jawa Barat. Adapun perjanjian jual beli dimaksud dituangkan ke dalam Akta-akta sebagai berikut :
 - Terhadap SHGB No. 1798/Ragajaya dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 56 dan Kuasa Jual No.57 ;
 - Terhadap SHGB No. 1801/Ragajaya dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 58 dan Kuasa Jual No. 59 di hadapan Notaris di Kota Depok Jawa Barat.
- Bahwa perolehan kepemilikan hak oleh Pelawan dari Terlawan II atas SHGB No.1800/Ragajaya pada tahun 2005 berdasarkan PJB 147 dan Kuasa Jual 148 serta dilanjutkan dengan AJB 133, alas hak kepemilikan tersebut kemudian diketahui tidak sesuai dengan isi dari Pasal 3 PJB 147, yang pokoknya antara lain sebagai berikut :

*“Pihak Pertama (Terlawan II) menjamin Pihak Kedua (Pelawan) bahwa tanah (SHGB No.1800/Ragajaya) tersebut tidak dikenakan sesuatu **sitaan** dan tidak dijadikan jaminan hutang seperti gadai, hak tanggungan, kredit verband dan lain sebagainya, dengan membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan dan/atau tagihan dari pihak lain yang didasarkan atas hal-hal tersebut”.*

Karena faktanya, Pelawan tidak dapat melakukan balik nama atas SHGB No.1800/Ragajaya tersebut di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor dengan alasan telah diletakkan sita jaminan.

Bahwa oleh karena itu, pada tanggal 12 Juli 2011 Pelawan telah mengajukan gugatan kepada Terlawan II dengan register perkara nomor

Hal 106 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

534/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Bar di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan berakhir damai, karena hal sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 14 Februari 2012, telah dibuat Akta Perdamaian (dengan segala hak dan kewajiban) No.19 dihadapan Jauhar Arifin,S.H, Notaris di Kota Bekasi.
- b. Pada tanggal 17 Oktober 2014, Pengadilan Negeri Cibinong mengeluarkan Penetapan No.26/Pen.Pdt/PBT.Penc.Sita Jaminan/1999/ PN.CBN jo. No.108/Pdt.G/1999/ PN.Jkt.Tim, Jo. No.15/CB/1999 tentang mengabulkan permohonan bantuan pelaksanaan pencabutan sita jaminan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan memerintahkan pengangkatan sita jaminan terhadap sebidang tanah di Desa Ragajaya Blok Caringin, luas tanah 429.300 m² (SHGB No.1800/Ragajaya).
- c. Pada tanggal 23 Oktober 2014, dibuat Berita Acara Pencabutan Sita Jaminan No.26/Pen.Pdt/PBT.Pen.Sita Jaminan/1999/PN.CBN jo. No.108/Pdt.G/1999/ PN.Jkt.Tim, Jo. No.15/CB/1999 oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Cibinong disertai 2 orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa Raga Jaya.

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dali tersebut diatas tidak dibantah oleh Pelawan dan Terlawan II maka Majelis tidak akan mempertimbangkannya lagi dan Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai permasalahan selanjutnya yaitu tentang kepemilikan SHGB 1798/Ragajaya, SHGB 1800/Ragajaya dan SHGB 1801 /Ragajaya yang diakui sebagai milik dari Pelawan yang alas haknya berada ditangan Pelawan;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan perlawanannya Pelawan mendalilkan bahwa Pelawan memiliki alas hak milik dengan alat bukti yang otentik atas tanah-tanah yang dimaksud.

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Pelawan mengenai kepemilikan terhadap 3 (tiga) bidang tanah tersebut Pelawan telah mengajukan bukti surat P-1, P-2 dan P-3;

Menimbang, bahwa terhadap posita yang didalilkan oleh Pelawan tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa dalam posita gugatan Pelawan memiliki ketiga bidang tanah yang diajukan sita jaminan dalam perkara perdata no 79/Pdt.G/2017/PN Cbi dengan alas hak berupa :

- SHGB No.1798/Ragajaya berdasarkan :

Hal 107 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PJB 133 tanggal 16 Desember 2003 dan Kuasa Jual 134 tanggal 16 Desember 2003 antara Terlawan II dengan PT.Bank CIC Internasional Tbk; dan
- Dilanjutkan dengan AJB 250 tanggal 2 Februari 2015 antara PT.Bank CIC Internasional Tbk dengan Ny.Katrina Siagian; serta
- PJB 56 tanggal 30 Maret 2015 dan Kuasa Jual 57 tanggal 30 Maret 2015 antara Ny.Katrina Siagian dengan Pelawan.
- SHGB No.1800/Ragajaya berdasarkan :
 - Dari Pembatalan 146 atas PJB 137 tanggal 16 Desember 2003 dan Kuasa Jual 138 tanggal 16 Desember 2003 antara Terlawan II dengan PT.Bank CIC Internasional Tbk; dan
 - Dilanjutkan dengan PJB 147 tanggal 25 Januari 2005 dan Kuasa Jual 148 tanggal 25 Januari 2005 dari/antara Terlawan II dengan Pelawan; serta
 - AJB 133 tanggal 30 Desember 2009.
- SHGB No.1801/Ragajaya berdasarkan :
 - PJB 139 tanggal 16 Desember 2003 dan Kuasa Jual 140 tanggal 16 Desember 2003 antara Terlawan II dengan PT.Bank CIC Internasional Tbk; dan
 - Dilanjutkan dengan AJB 249 tanggal 2 Februari 2015 dari/antara PT.Bank CIC Internasional Tbk dengan Ny.Katrina Siagian; serta
 - PJB 58 tanggal 30 Maret 2015 dan Kuasa Jual 59 tanggal 30 Maret 2015 antara Ny.Katrina Siagian dengan Pelawan.

pada posita gugatan perlawanan nomor 20 dinyatakan bahwa Pelawan tidak dapat memproses balik nama sertifikat atas SHGB 1800/Ragajaya pada Kantor BPN Kabupaten Bogor dengan alasan ada pihak lainnya yang mengatas namakan PT Tjitajam telah melakukan permohonan penggantian/duplikat atas SHGB Nomor 1800/Ragajaya tersebut;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terlawan II menyatakan bahwa Pengikatan jual beli SHGB 1800/Ragajaya tidak pernah disertai pembayaran uang dari Pelawan kepada Terlawan II maupun pembuatan Akta jual beli dihadapan PPAT dan fakta tersebut diketahui oleh kedua belah pihak dan hal ini juga ditegaskan dalam keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Terlawan II yaitu saksi Daud Robby Widjaja dan saksi Neng Haniyah Solihah, bahwa pada saat pengikatan jual beli antara Terlawan II dengan Pelawan, tanah dengan alas hak SHGB 1800/Ragajaya sedang diletakkan sita Jaminan oleh Pengadilan

Hal 108 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Timur dalam perkara Perdata nomor 108/Pdt.G/1999/PN Jkt Tim tertanggal 27 April 2000 yang pelaksanaannya dilakukan oleh PN Cibinong sesuai dengan Berita Acara Penyitaan Jaminan Nomor 26/Pdt/Del.CBN/1999/PN.CBN Jo No. 108/Pdt.G/1999/PN Jkt Tim, begitu pula pada saat pengikatan jual beli antara Terlawan II dengan PT Bank CIC Internasional (sekarang bernama PT Bank J-Trust, Tbk) atas SHGB 1798/Ragajaya dan SHGB 1801/Ragajaya atas nama Tjitajam dengan Pengasahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, pada saat pengikatan jual beli kedua bidang tanah tersebut, tanah tersebut sedang diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara Perdata nomor 108/Pdt.G/1999/PN Jkt Tim tertanggal 27 April 2000 yang pelaksanaannya dilakukan oleh PN Cibinong sesuai dengan Berita Acara Penyitaan Jaminan Nomor 26/Pdt/Del.CBN/1999/PN.CBN Jo No. 108/Pdt.G/1999/PN Jkt Tim, dan hal tersebut diketahui oleh kedua belah pihak baik Terlawan II maupun PT Bank CIC Internasional (sekarang bernama PT Bank J-Trust, Tbk).

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta bahwa kemudian PT Bank CIC Internasional (sekarang bernama PT Bank J-Trust, Tbk) melakukan pengikatan jual beli dan Kuasa menjual dengan NY Katrina Siagian atas objek SHGB nomor 1798/Ragajaya dan SHGB 1801/Ragajaya yang kemudian dilanjutkan pengikatan jual beli dan Kuasa menjual antara Ny. Katrina Siagian dengan Pelawan atas objek SHGB nomor 1798/Ragajaya dan SHGB 1801/Ragajaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah, pada saat terjadinya pengikatan jual beli tanah terhadap 3 bidang tanah yang menjadi objek sengketa, ke tiga bidang tanah tersebut sedang dilakukan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara Perdata nomor 108/Pdt.G/1999/PN Jkt Tim oleh karenanya dalam jual beli terhadap ketiga bidang tanah tersebut Terlawan II melakukan Perjanjian Pengikatan jual beli terhadap pembeli ketiga bidang tanah yang menjadi objek sengketa sedang dilakukan sita jaminan dan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut Terlawan II menyatakan tidak pernah disertai pembayaran uang dari PT Bank CIC maupun Pelawan kepada Terlawan II serta tidak dilakukan pembuatan Akta jual beli dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Terlawan II juga dengan tegas membantah mengenai AJB 133 yang didalilkan oleh Pelawan bahwa terhadap Pengikatan jual beli Nomor 147 dan Kuasa jual Nomor 148 telah dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 133 tertanggal 30 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Niken Larasati, SH PPAT di Kabupaten Bogor, dimana dalam AJB dimaksud,

Hal 109 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan bertindak selaku Penjual dan Pembeli, bahwa kemudian Akta Jual Beli No : 133 tertanggal 30 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Niken Larasati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bogor tersebut telah dibatalkan oleh Notaris Niken Larasati, SH sebagaimana Surat No. 001/NI/V/2016.

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Perjanjian Pengikatan jual beli dan Kuasa Menjual yang dijadikan sebagai alas hak dalam kepemilikan tanah oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/ bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat AktaTanah (PPAT), biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan AJB dihadapan PPAT, dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli. Bahwa umumnya PPJB hanya mengatur bagaimana penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli, namun demikian hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu, misalnya tanahnya masih dalam jaminan bank atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan. Berdasarkan uraian tersebut diatas maka pembeli dalam PPJB belum mempunyai hak sama sekali terhadap objek tanah yang diperjual belikan karena PPJB bukan merupakan pemindahan hak dan peralihan hak atas tanah, mengingat peralihan hak atas tanah harus berbentuk AJB dan harus dihadapan PPAT sebagaimana diatur dalam PP No 24 Tahun 1997 sebagai pengganti PP Nomor 10 tahun 1971. Sedangkan untuk PPJB yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta otentik (vide Pasal 1868 KUH Perdata), dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut Pasal 1870 KUH Perdata telah menegaskan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, namun demikian PPJB tetap tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli karena PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat AJB dihadapan PPAT, karena ada syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu;

Hal 110 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Menimbang, bahwa kuasa mutlak pada yang hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya, bahwa berdasarkan Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang larangan penggunaan surat kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Bahwa yang dimaksudkan dalam instruksi ini adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, artinya didalam kuasa tersebut dilarang mengandung unsur "tidak dapat ditarik kembali", dengan demikian berdasarkan instruksi tersebut kuasa untuk menjual terhadap tanah/bangunan haruslah berbentuk kuasa khusus tidak boleh mencakup segala macam tindakan hukum mulai dari menjual, menyewakan, meminjam pakaikan didalam satu kuasa mengingat oleh karena kita Pasal 1813 KUH Perdata tidak dapat dikesampingkan. Dan dalam peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, jual beli tanah hanya dapat dilakukan menggunakan Surat Kuasa Khusus yang harus khusus obyeknya karena surat kuasa itu dilekatkan pada Akta jual belinya dan dilampirkan sertifikat asli hak atas tanah dimaksud. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, menjelaskan bahwa Surat Khusus yang dimaksud adalah Surat Khusus yang bentuknya bisa Akta Notaris yang dilegalisir oleh Notaris bila si pemberi kuasa tidak bisa hadir.

Menimbang, bahwa berdasarkan posisinya Pelawan mendalilkan bahwa Pelawan adalah pemilik yang sah atas tiga bidang tanah yaitu SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya dengan alas hak kepemilikan sebagai berikut :

- SHGB No.1798/Ragajaya berdasarkan :
 - a.PJB 133 tanggal 16 Desember 2003 dan Kuasa Jual 134 tanggal 16 Desember 2003 antara Terlawan II dengan PT.Bank CIC Internasional Tbk; dan
 - b.Dilanjutkan dengan AJB 250 tanggal 2 Februari 2015 antara PT.Bank CIC Internasional Tbk dengan Ny.Katrina Siagian; serta



c.PJB 56 tanggal 30 Maret 2015 dan Kuasa Jual 57 tanggal 30 Maret 2015 antara Ny.Katrina Siagian dengan Pelawan.

- SHGB No.1800/Ragajaya berdasarkan :
 - a. Dari Pembatalan 146 atas PJB 137 tanggal 16 Desember 2003 dan Kuasa Jual 138 tanggal 16 Desember 2003 antara Terlawan II dengan PT.Bank CIC Internasional Tbk; dan
 - b. Dilanjutkan dengan PJB 147 tanggal 25 Januari 2005 dan Kuasa Jual 148 tanggal 25 Januari 2005 dari/antara Terlawan II dengan Pelawan; serta
 - c. AJB 133 tanggal 30 Desember 2009.
- SHGB No.1801/Ragajaya berdasarkan :
 - d. PJB 139 tanggal 16 Desember 2003 dan Kuasa Jual 140 tanggal 16 Desember 2003 antara Terlawan II dengan PT.Bank CIC Internasional Tbk; dan
 - e. Dilanjutkan dengan AJB 249 tanggal 2 Februari 2015 dari/antara PT.Bank CIC Internasional Tbk dengan Ny.Katrina Siagian; serta PJB 58 tanggal 30 Maret 2015 dan Kuasa Jual 59 tanggal 30 Maret 2015 antara Ny.Katrina Siagian dengan Pelawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim tertanggal 27 April 2000, Terlawan II adalah Perseroan Terbatas berdasarkan :

- ✓ Akta perubahan Anggaran Dasar Tjitajam NV yang dinyatakan dalam Akta No.59 yang dibuat di hadapan Notaris Meester Nicolaas August Mispelblom Van Artena, sebagaimana tertuang dalam Tambahan Berita Negara tanggal 15 juli 1952 No. 5, Tambahan No.785 yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman RI tanggal 4 juni 1952 No.jA.5/79/25;
- ✓ Akta Perubahan Direksi dan Komisaris sebagaimana tertuang dalam Akta Risalah Rapat tertanggal 8 Juni 1977 No. 12A yang dibuat oleh Hobro Poerwanto, Notaris di Jakarta;
- ✓ Akta Jual Beli Saham Tjitajam NV dengan PT. Antilope Maju, sesuai dengan Akta No. 181 tanggal 29 Oktober 1990, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;
- ✓ Akta Risalah Rapat Tjitajam NV No. 59 tanggal 12 Desember 1990, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Berita Acara Rapat tanggal 26 Maret 1996, sebagaimana dituangkan dalam Akta No. 101, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;
- ✓ Akta Jual Beli Saham antara PT. Property Jaya kepada PT Suryamega Cakrawala, pada tanggal 26 Maret 1996, sesuai dengan Akta No. 102, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;
- ✓ Berita Acara Rapat PT. Tjitajam tanggal 26 Maret 1996 sesuai dengan Akta No. 103 yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta.
- ✓ Akta Jual Beli Saham antara PT Property Java kepada PT Suryamega Cakrawala, pada tanggal 26 Maret 1996, sesuai dengan Akta No. 102, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;
- ✓ Berita Acara Rapat PT TJITAJAM tanggal 26 Maret 1996 sesuai dengan Akta No. 103 yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta tentang Perubahan Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris, yaitu mengangkat Laurensius Hendra Soedjito sebagai Direktur Utama, Agustinus Jusuf Sutanto sebagai Direktur, JAHJA KOMAR HIDAJAT sebagai Komisaris Utama, dan Xaverius Nursalim serta Amalia Sianti sebagai Komisaris.
- ✓ Bahwa Terlawan II awalnya bernama Tjitajam NV tersebut, telah mengadakan perubahan Anggaran Dasar, yaitu sebagai berikut :
 - Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 108 tanggal 15 April 1996, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman RI No. C2-8383.HT.OI.04.TH 96 tanggal 12 Agustus 1996;
 - Akta No. 129 tanggal 16 Desember 2003, yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, SH, SE, MH, Notaris di Jakarta, Tentang penjualan saham milik Laurensius Hendra Soedjito kepada Jahja Komar Hidajat, dan Perubahan Direksi dan Direktur Utama, dari **Laurensius Hendra Soedjito** menjadi **Rotendi** sebagaimana dengan pengesahan Menteri Hukum dan HAM No C-02729 HT.01.04.TH.2004 tertanggal 5 Februari 2004.
- Bahwa Terlawan II memiliki aset perusahaan, yaitu berupa 3 (tiga) bidang Tanah sebagai berikut :

Hal 113 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1798/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999 atas nama PT TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, yang terletak di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan luas keseluruhan 45.000 M²
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1800/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999 atas nama PT TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, yang terletak di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan luas keseluruhan 429.300 M²
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1801/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999 atas nama PT TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, yang terletak di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan luas keseluruhan 34.100 M²

- Bahwa Tanah SHGB Nomor 1798/Ragajaya dan SHGB Nomor 1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara No : 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim, yang pelaksanaannya telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong, sesuai dengan Berita Acara Penyitaan Jaminan No: 26/Pdt/Del.CBN/1999/PN.CBN. Jo No. 108/Pdt.G/1999/Pn.Jkt.Tim tertanggal 12 Juli 1999;

- Bahwa pada tanggal 16 Desember 2003 terhadap Tanah milik Terlawan II tersebut, dilakukan Pengikatan Jual Beli dengan PT BANK J TRUST (Dahulu PT BANK MUTIARA) , yaitu sebagaimana dituangkan ke dalam Akta-akta sebagai berikut :

- SHGB No. 1798/Ragajaya dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 133 dan Kuasa Menjual No. 134 tertanggal 16 Desember 2003 ;
- SHGB No. 1800/Ragajaya dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 dan Kuasa Menjual No. 138 tertanggal 16 Desember 2003;
- SHGB No. 1801/Ragajaya dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 139 dan Kuasa Menjual No. 140 tertanggal 16 Desember 2003;

Sebagaimana bukti T.II-18, T-II-19 dan T.II-20

Hal 114 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dijelaskan bahwa terhadap Pengikatan Jual Beli tersebut di atas sifatnya hanya Pengikatan Jual-Beli karena sesuatu hal yang telah diketahui oleh kedua belah pihak maka jual beli tersebut belum dapat dilaksanakan dihadapan Pejabat yang berwenang, maka tidak pernah disertai dengan penyerahan bukti kepemilikan atas Tanah Objek Pengikatan Jual-Beli berupa Asli SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya, dan SHGB No. 1801/Ragajaya dan belum disertai dengan pembayaran;
- Bahwa setelah adanya Pengikatan Jual Beli antara Terlawan II dengan PT BANK J TRUST (Dahulu PT BANK MUTIARA) sebagaimana tersebut di atas, pada tanggal 8 Desember 2004, PT BANK J TRUST (Dahulu PT BANK MUTIARA) mengirimkan surat kepada Terlawan II yang pada intinya meminta kepada Terlawan II untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 dan Kuasa Menjual No. 138, dikarenakan adanya penjualan tanah SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 kepada *Titusville Worldwide, Inc.*, yang kemudian pada tanggal 9 Desember 2004 *Titusville Worldwide, Inc.* mengirimkan surat kepada Terlawan II, yang meminta agar Terlawan II menandatangani Pengikatan Jual Beli dengan Pelawan terhadap bidang tanah sesuai SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996;
- Bahwa sehubungan dengan adanya surat-surat sebagaimana dimaksud tersebut di atas, Terlawan II pada tanggal 25 Januari 2005 telah melakukan Pembatalan Pengikatan Jual Beli atas SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT Tjitajam sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 dan Kuasa Menjual No. 138 sebagaimana tertuang dalam Akta Pembatalan No. 146 tertanggal 25 Januari 2005 yang dibuat di hadapan Notaris di Jakarta Pusat;
- Bahwa setelah Terlawan II melakukan Pembatalan terhadap Pengikatan Jual Beli atas SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT Tjitajam, Terlawan II melakukan Pengikatan Jual Beli (PJB) dengan Pelawan atas tanah sesuai SHGB No. 1800/Ragajaya Atas nama PT Tjitajam yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 147 dan Kuasa Untuk Menjual No. 148 tertanggal 25 Januari 2005, yang dibuat di hadapan Notaris di Jakarta Pusat;
- Bahwa terhadap Pengikatan Jual Beli dengan Pelawan tersebut di atas, sama halnya dengan Pengikatan Jual Beli yang dilakukan antara Pelawan

Hal 115 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan PT BANK J TRUST (Dahulu PT BANK MUTIARA), yaitu tidak pernah disertai dengan penyerahan Asli bukti kepemilikan SHGB No. 1800/Ragajaya, serta tidak pernah ada pembayaran dari Terlawan II kepada Pelawan dan sifatnya hanya Pengikatan jual beli, dan karena sesuatu hal yang sudah diketahui oleh kedua belah pihak maka belum dapat dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang;

- Bahwa permasalahan terhadap SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB 1801/Ragajaya timbul ketika diketahui bahwa PT BANK J TRUST (Dahulu PT BANK MUTIARA) telah melakukan jual beli dengan Ny Katarina Siagian terhadap 2 (dua) SHGB milik Terlawan II tersebut pada tanggal 2 Februari 2015 sebagaimana yang dituangkan ke dalam akta-akta sebagai berikut :
 - Akta Jual Beli Nomor. 249/2015 tertanggal 2 Februari 2015 terhadap SHGB terhadap SHGB Nomor : 1801/Ragajaya dan;
 - Akta Jual Beli Nomor. 250/2015 tertanggal 2 Februari 2015 terhadap SHGB Nomor : 1798/Ragajaya
- Bahwa kemudian atas dasar Akta Jual Beli Nomor. 249/2015 dan Nomor. 250/2015 tersebut pada tanggal 30 Maret 2015 Ny. Katrina Siagian bertindak selaku Penjual telah melakukan Pengikatan Jual Beli terhadap SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pelawan selaku Pembeli di hadapan Notaris di Kota Depok Jawa Barat. Adapun perjanjian jual beli dimaksud dituangkan ke dalam Akta-akta sebagai berikut :
 - Terhadap SHGB No. 1798/Ragajaya dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 56 dan Kuasa Jual No.57 ;
 - Terhadap SHGB No. 1801/Ragajaya dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 58 dan Kuasa Jual No. 59 di hadapan Notaris di Kota Depok Jawa Barat.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, menurut pendapat Majelis Hakim tindakan PT. Bank CIC / Bank J. Trust telah mengalihkan kedua SHGB dengan dasar Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual milik Terlawan II kepada Ny. Katrina Siagian dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) merupakan suatu Perbuatan yang bertentangan dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, karena proses Pengikatan Jual Beli atas Tanah Objek Pengikatan Jual Beli milik Terlawan II dengan PTBank CIC/ Bank

Hal 116 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

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

J Trust yang dituangkan ke dalam Akta Pengikatan Jual Beli belum sempurna, dimana faktanya sampai Gugatan ini diajukan tidak dibuatkan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diikuti pembayaran. Demikian pula dengan tindakan yang dilakukan oleh PT Bank CIC/ Bank J Trust yang telah mengalihkan SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam milik Terlawan II tersebut kepada Ny. Katrina Siagian dalam bentuk Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual yang dibuat di hadapan notaris, Karena PPJB tersebut belum dapat dikatakan sebagai suatu bentuk peralihan hak atas tanah, karena belum pernah/tidak pernah dilakukan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang digariskan dalam Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Hal yang demikian juga sebagaimana dimaksud telah diatur oleh para pihak yang tercantum dalam Pengikatan Jual Beli No. 133 dan Pengikatan Jual Beli No. 139 yang dibuat di hadapan Notaris, yaitu sebagai berikut :

“bahwa pihak pertama hendak menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua yang menerangkan hendak membeli dan menerima penyerahan dari pihak pertama atas tanah dan bangunan tersebut, akan tetapi karena sesuatu hal yang telah diketahui oleh kedua belah pihak, maka jual beli tanah dan bangunan tersebut belum dapat dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang”

Dan Hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 34 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, dinyatakan apabila peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena : jual beli, Tukar-menukar, penyertaan dalam modal, hibah, dan pewarisan.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka antara Terlawan II dengan dengan PT Bank CIC/ Bank J.Trust tidak pernah terjadi peralihan hak atas Tanah Objek Pengikatan Jual-Beli yang sah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu dalam bentuk Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT.

Menimbang, bahwa selain itu, faktanya, dasar yang digunakan oleh PT Bank CIC/ Bank J Trust pada saat melakukan proses jual beli dengan Ny. Katrina Siagian atas tanah SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 adalah dengan dasar surat kuasa jual yang dibuat

Hal 117 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



pada saat melakukan Pengikatan Jual Beli dengan Terlawan II di hadapan Notaris demikian pula dasar peralihan yang digunakan oleh Ny Katrina Siagian pada saat melakukan Pengikatan Jual Beli dengan Pelawan di hadapan Notaris adalah Surat Kuasa Jual;

Menimbang, bahwa penggunaan Kuasa Jual/Kuasa Mutlak dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah merupakan hal yang dilarang atau bertentangan dengan undang-undang, yaitu sebagaimana dimaksud dalam :

- Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 yang menyatakan bahwa:

“Surat Kuasa Mutlak ini dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah/jual beli tanah, yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah. Maksud dari larangan tersebut, adalah untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk “kuasa mutlak”.

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1400 K/Pdt/2001 tertanggal 2 Januari 2003 yang menyatakan bahwa :

“Bahwa penggunaan Surat Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah tidak diperbolehkan berdasarkan instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982. Oleh karena itu, pengalihan hak atas tanah yang berdasarkan Surat Kuasa Mutlak batal demi hukum”;

- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

“pemberian kuasa (lastgeving) dalam konteks jual-beli tanah tidak boleh bertentangan dengan Pasal 39 ayat (1) huruf d, yang berbunyi: Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menolak pembuatan akta jika salah satu pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.”

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Terlawan II berupa Salinan Putusan PTUN Bandung bahwa kemudian pada tahun 2017 baru diketahui oleh Terlawan II terhadap SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 secara Melawan Hukum telah diangkat Sita Jaminannya oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor Jawa Barat, sesuai dengan fakta persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam Perkara Nomor

Hal 118 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: 106/G/2017/PTUN.BDG yang diajukan oleh Terlawan II terkait Pembatalan SHGB Pengganti yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor dengan Alasan Hilang terhadap SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, dan SHGB No 1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 yang dimohonkan oleh Terlawan III (PT Tjitajam versi Zaldy Sofyan, Tamami Imam Santoso dkk). selama Proses Persidangan di PTUN Bandung dimaksud telah diperoleh fakta lainnya yaitu Pelawan telah menguasai Asli 3 (tiga) SHGB, yakni SHGB. No 1798/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya, dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT. Tjitajam dengan pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, padahal Terlawan II tidak pernah menyerahkannya kepada Pelawan maupun pihak lainnya sebagaimana telah diuraikan sebelumnya. Atas dasar penguasaan tersebut, Pelawan telah membuat Perjanjian Perdamaian dengan Terlawan III, sesuai Akta Perdamaian No. 03 tertanggal 6 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Notaris dalam hal ini Harry Purnomo, S.H., M.H., M.Kn selaku Notaris di Bekasi, dimana dalam Perjanjian tersebut Pelawan telah menyerahkan ketiga SHGB dimaksud kepada Terlawan III kemudian Terlawan III secara Melawan Hukum telah menyerahkannya kepada Terlawan IV melalui Bank Tabungan Negara Cabang Depok, selanjutnya BPN menyatakan ketiga SHGB milik Pelawan tersebut tidak berlaku/dimatikan, hal mana sesuai dengan Surat BPN Nomor : 3730/SD-600/X/2017 tertanggal 16 Oktober 2017.

Menimbang, bahwa Gugatan yang diajukan oleh Terlawan II di PTUN Bandung tersebut telah diputus pada tanggal 2 Januari 2018, dimana dalam Amar Putusannya menyatakan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Adapun pertimbangan yang mendasari dikabulkannya Gugatan dimaksud, yaitu sebagaimana tercantum pada halaman 103 s/d 106 Putusan dimaksud, yang pada intinya menyatakan hal-hal sebagai berikut :

“menimbang, bahwa apabila ketentuan di atas dikaitkan dengan fakta hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menyatakan sah menurut hukum PT. Tjitajam yang didirikan berdasarkan bukti, yakni PT. Tjitajam versi PENGGUGAT in casu, karenanya PT. Tjitajam versi PENGGUGAT in casu adalah badan hukum perdata yang memiliki hubungan hukum penuh dengan harta kekayaannya..... sehingga bentuk peralihan, penggabungan,

Hal 119 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemisahan, atau penggantian sertipikat karena hilang, rusak, maupun penggantian blanko lama atas tanah tersebut hanya dapat dilakukan atas permohonan PT. Tjitajam versi PENGGUGAT bukan orang/badan hukum selain dari PT. Tjitajam versi PENGGUGAT....dst”

Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 106/G/2017/PTUN.BDG tertanggal 2 Januari 2018 tersebut di atas telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor No : 65/B/2018/PT.TUN.JKT Jo Putusan Mahkamah Agung RI No : 461 K/TUN/2018 Tertanggal 8 Oktober 2018 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap ketiga objek tanah sebagaimana yang diuraikan dalam SHGB. No 1798/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya, dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 atas permohonan Terlawan II dalam Perkara Perdata Nomor : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi (dalam kedudukannya selaku PENGGUGAT Intervensi) telah diletakkan Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Tanggal 9 Agustus 2018 No.04/ Pen.Pdt/CBI Jo No.79/Pdt.G/2017/PN.CBI dan Berita Acara Sita Jaminan Pada hari Kamis 23 Agustus 2018 yang juga telah diikuti dengan Surat Pemberitahuan Sita Jaminan kepada BPN oleh Pengadilan Negeri Cibinong sesuai Surat Nomor W11.U20/3385/HT.04.10/VIII/2018 tertanggal 24 Agustus 2018.

Menimbang, bahwa dengan demikian, berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, membuktikan apabila proses jual beli antara PT Bank CIC/Bank J Trust dengan Ny Katrina Siagian yang kemudian diikuti dengan Proses Pengikatan Jual Beli antara Ny Katrina Siagian dengan Pelawan di atas Tanah Objek Pengikatan Jual-Beli milik Terlawan II adalah tidak sah, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Dasar yang digunakan oleh PT Bank CIC/ Bank J TRUst dan Ny. Katrina Siagian dan Pelawan adalah Pengikatan Jual Beli (PJB) yang tidak dapat dijadikan sebagai peralihan hak dalam jual beli tanah/bangunan dan Kuasa Jual/Kuasa Mutlak merupakan hal yang dilarang oleh undang-undang;
- Tanah Objek Pengikatan Jual-Beli yang diperjualbelikan sedang dalam Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur No:

Hal 120 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

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

108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim tanggal 27 April 2000 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijde*);

- Pelawan bukanlah pihak yang berhak atas Tanah Objek Pengikatan Jual-Beli dengan alas hak SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT. Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, hal tersebut dikarenakan antara Terlawan II dan Pelawan tidak pernah dilakukan jual beli yang sah di hadapan Pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT, sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang yang berlaku.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk petitum nomor tiga dari gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok terhadap gugatan perlawanan ini telah dinyatakan ditolak maka untuk petitum selain dan selebihnya juga ditolak dan Pelawan dinyatakan bukan sebagai Pelawan yang beritikad baik;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terlawan II/Penggugat Rekonpensi mengajukan gugatan Rekonpensi yang pada pokoknya sebagaimana dalam gugatan rekonpensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konpensi adalah mengenai gugatan Perlawanan terhadap peletakan sita jaminan dalam perkara perdata nomor 79/Pdt.G/2017/PN Cbi, sedangkan gugatan rekonpensi adalah gugatan mengenai perbuatan melawan hukum, oleh karena berdasarkan ketentuan bahwa antara gugatan konpensi dengan rekonpensi harus sejalan dan berkaitan maka Majelis Hakim menilai bahwa gugatan diajukan oleh Penggugat Rekonpensi harus diajukan tersendiri, tidak dijadikan satu dengan gugatan Rekonpensi ini, karena dalam gugatan ini pihak Terlawan III dan Terlawan IV nyatanya juga diajukan sebagai pihak Tergugat dalam gugatan rekonpensi ini, dan ada permasalahan dalam gugatan tersebut juga sudah diputus dalam perkara lain dan dalam gugatan rekonpensi ini permasalahan yang masih dalam porses persidangan dalam perkara lain supaya tidak rancu dan tumpah tindih dalam mengajukan gugatan seharusnya gugatan ini diajukan tersendiri. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 132 (a) HIR bahwa gugatan rekonpensi adalah gugatan balasan yang diajukan Tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan

Hal 121 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



penggugat. Syarat formil dari gugatan rekonsensi adalah, menyebutkan dengan tegas subjek yang ditarik sebagai tergugat, merumuskan dengan jelas posita/dalil gugatan dan menyebutkan dengan rinci petitum gugatan. Apabila unsur-unsur tersebut tidak terpenuhi gugatan rekonsensi dianggap tidak memenuhi syarat dan harus dinyatakan tidak diterima. Agar gugatan rekonsensi memenuhi syarat formal dalam gugatan rekonsensi harus dengan jelas disebutkan subjek atau orang yang ditarik sebagai tergugat rekonsensi dan subjek yang dapat ditarik sebagai tergugat adalah Penggugat Konvensi karena gugatan rekonsensi merupakan hak yang diberikan kepada Tergugat untuk melawan konvensi, maka pihak yang dapat ditarik sebagai tergugat hanya Penggugat konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim menyatakan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Terlawan II dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini Pelawan dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka Pelawan dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan PP No 24 Tahun 1997 sebagai pengganti PP Nomor 10 tahun 1971 Serta peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Terlawan II, Terlawan VIII dan Terlawan XIII;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pelawan bukanlah Pelawan yang beritikad baik;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Terlawan II tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Pelawan tersebut untuk membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini yang terhitung sebesar

Hal 122 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 5.896.000,00 (Lima juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari **Selasa** tanggal **30 Juli 2019**, oleh kami, **Lucy Ermawati, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Nusi, S.H., M.H.**, dan **Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 210/Pdt.G/2018/PN Cbi tanggal 29 April 2019, putusan tersebut pada hari **Selasa** tanggal **13 Agustus 2019**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ayu Triana Listiati, SH.,MH., Panitera Pengganti dan Kuasa Hukum Pelawan, Kuasa Hukum Terlawan II tanpa dihadiri oleh Terlawan I, Kuasa Hukum Terlawan III sampai dengan VI, Terlawan VII, Kuasa Terlawan VIII dan Terlawan XIII, Kuasa Terlawan IX, Kuasa Terlawan X dan Terlawan XII, dan Terlawan XI ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nusi, S.H., M.H.

Lucy Ermawati, S.H.

Panitera Pengganti

Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H.

Ayu Triana Listiati, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00;
2. Materai	:	Rp. 6.000,00;
3. Redaksi	:	Rp. 10.000,00;
4. Proses	:	Rp. 75.000,00;
5. Panggilan	:	Rp.4.700.000,00;
6. PNBP Panggilan	:	Rp. 65.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	:	Rp.1.000.000,00;
8. PNBP Pemeriksaan setempat	:	Rp. 10.000,00;
Jumlah	:	Rp.5.896.000,00;

(lima juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

Hal 123 dari 123 Hal.Putusan Nomor : 210/Pdt.Plw/2018/PN Cbi

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)