



PUTUSAN

Nomor 295/Pdt.G/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 gugatan antara:

KIM SUNHO, selaku President Director PT. Sunji Armi Sejahtera berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 18 tertanggal 24 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Yohannes Irsan Purba, S.H., berkedudukan di Kabupaten Bogor dan beralamat di Jl. Pabuaran RT 003 / RW 012, Kelurahan Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, pemegang KITAS Nomor: 2 C 21 AB 3430 – M, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yang bernama DR. H. Eggi Sudjana, S.H., M.Si., Hizbullah Ashiddiqi, S.H., M.H., Rio Ramdhani S.H., M.H. dan Boyke M. Akbar, S.H., Kesemuanya Advokat atau Pengacara pada Kantor Hukum “EGGI SUDJANA & PARTNERS” *Advocates and Counsellor at Law*, yang berkantor di Jl. Tanah Abang III No. 19 C-D, Lt. 4, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat - 10160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 0210/SAS/VII/2018, tanggal 23 Juni 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **BAGUS INDRATAMA TRIHARDJO**, selaku Penanggung Jawab atau Direktur PT. Permitra Andalan Semesta, beralamat di Jalan Sisingamangaraja Nomor 67, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yubi Supriatna, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum SURYANTARA, KARIMUDDIN & CO Law Firm, berkantor di Talavera Office Park, 28th Floor, Jl. TB. Simatupang Kav 22 - 26 Jakarta 12430, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2019, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ KEMENTERIAN DALAM NEGERI CQ BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Pemda Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat, 16915, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Upi Surasti, S.H., Liskiman dan Ratna Kinasih,

Halaman 1 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., kesemuanya Aparatur Sipil Negara (pegawai) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Jalan Tegar Beriman Cibinong, Kabupaten Bogor, berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor: 3001/SKU-600.13/XII/2018, tanggal 17 Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. **PEMERINTAHAN REPUBLIK INDONESIA CQ KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ KANTOR WILAYAH DJKN DKI JAKARTA CQ KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA V**, beralamat Jalan Prajurit KKO Usman & Harun Nomor 10, Jakarta 10410, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adimas Aryo NKP., S.H., Pelaksana pada Bagian Advokasi III, Biro Advokasi, Kementerian Keuangan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-497/MK.1/2018, tanggal 31 Desember 2018 dan Surat Tugas No.ST-270/SJ.4/2019, tanggal 11 Februari 2019, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. **ROSNIAWATI, S.H.**, Notaris dan PPAT, berkantor di Jalan Binamarga Raya Nomor 16, Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar pembacaan gugatan Pengugat dan jawaban Tergugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 November 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 16 November 2018, dalam Register Nomor 295/PDT.G/2018/ PN.Cbi, telah mengajukan gugatan;

A. LATAR BELAKANG GUGATAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

1. Bahwa, pada awalnya Penggugat berniat mencari lokasi tanah untuk keperluan usaha (pembangunan pabrik), dimana kemudian pada bulan Maret 2015 Penggugat menjalin komunikasi dengan pihak Tergugat I selaku pemilik tanah seluas 9.933 M², berlokasi di Jl. Kampung Wanaherang, Kel. Wanaherang Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor Provinsi Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 182/Wanaherang;
2. Bahwa, setelah Penggugat meninjau lokasi tanah dimaksud dan merasa cocok, maka terjadilah pertemuan pada tanggal 2 April 2015 antara Penggugat dengan pihak Tergugat I. Dalam pertemuan tersebut telah disepakati bersama nilai transaksi jual beli sebesar Rp. 6.326.450.000,-.

Halaman 2 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(enam milyar tiga ratus dua puluh enam juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), dimana Penggugat telah membayarkan tanda jadi (*down payment*) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara *cash/tunai* kepada Tergugat I;

3. Bahwa, pada tanggal 29 April 2015 dilakukan pertemuan kembali antara Penggugat dengan Tergugat I, yang dilakukan di kantor Turut Tergugat sebagai Notaris untuk melanjutkan proses jual beli dengan cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 18 tanggal 29 April 2015. Dimana dalam PPJB tersebut diatur tentang mekanisme pembayaran secara kredit (*cicil*) selama 12 bulan. Selain itu, sebelum PPJB dibuat dan ditandatangani, pada tanggal 21 April 2015 pihak Turut Tergugat dan pihak Tergugat telah bersama-sama mengecek status SHGB Nomor: 182/Wanaherang kepada Tergugat II, dimana menurut informasi dari Tergugat II diketahui bahwasanya tanah tersebut statusnya aman dan bersih (*clean and clear*) karena SHGB No.182/Wanaherang tersebut telah dicocokkan dengan data yang ada dan tidak ada permasalahan;
4. Bahwa, setelah disepakati dan ditandatanganinya PPJB maka Penggugat telah melakukan pembayaran secara bertahap baik secara tunai maupun transfer kepada rekening bank yang ditunjuk oleh Penggugat, dengan perhitungan sebagaimana berikut:

1	02/04/2015	=	TUNAI			Rp	100.000.000
2	29/04/2015	=	Transfer			Rp	2.600.000.000
3	16/06/2015	=	Transfer			Rp	303.000.000
4	13/07/2015	=	Transfer			Rp	303.000.000
5	14/08/2015	=	Transfer			Rp	303.000.000
6	15/09/2015	=	Transfer			Rp	303.000.000
7	15/10/2015	=	Transfer			Rp	303.000.000
8	12/11/2015	=	Transfer			Rp	303.000.000
9	10/12/2015	=	Transfer			Rp	50.000.000
10	15/12/2015	=	Transfer			Rp	253.000.000
11	11/01/2016	=	Transfer			Rp	303.000.000
12	15/02/2016	=	Transfer			Rp	303.000.000
13	18/03/2016	=	Transfer			<u>Rp</u>	<u>303.000.000</u>
Grand.Total						Rp	5.730.000.000

5. Bahwa, sebelum Penggugat melakukan pelunasan maka pada tanggal 19 Februari 2016 Penggugat kembali memeriksa dan melakukan pengecekan untuk kedua kalinya terhadap SHGB No.182/Wanaherang kepada Tergugat II, dimana pada saat itu sekali lagi Penggugat melalui Turut Tergugat telah mencocokkan SHGB No.182/Wanaherang tersebut kepada Tergugat II dengan data-data yang ada, dimana kemudian

Halaman 3 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/2018/PN Cbi



Tergugat II menyatakan tidak ditemukan adanya permasalahan yang dapat menghambat proses jual beli. Oleh karenanya, Penggugat segera melanjutkan kewajiban pembayarannya kepada Penggugat, dimana Penggugat telah melakukan pembayaran dengan total nilai sebesar Rp. 5.730.000.000,- (lima milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) dengan total keseluruhan pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap sejak tanggal 2 April 2015 s/d 18 Maret 2016 sebagaimana tersebut di atas;

6. Bahwa, pada saat Penggugat hendak melakukan pengurusan Akta Jual Beli atas tanah tersebut melalui pemerintahan setempat, diketahui bahwasanya tanah tersebut sedang bermasalah mengenai dokumen Sertifikatnya dan fisiknya berada dalam penguasaan negara dengan mendasarkan kepada SHGB Nomor : 181/Wanaherang yang dalam hal ini dikuasai oleh Tergugat III. Dimana kemudian pada tanggal 6 April 2016 dilakukan pertemuan berdasarkan Surat Undangan tanggal 31 Maret 2016 dari Kepala Desa Wanaherang yang mengundang seluruh pihak-pihak terkait yaitu, Penggugat beserta Kuasa Hukum, Tergugat I yang dihadiri oleh Bpk. Rofiq sebagai perwakilannya, Kepala Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat KPKNL Bogor sebagai perwakilan Tergugat III (yang dalam hal ini diwakili langsung oleh Kepala Desa), dan Turut Tergugat yang diwakili oleh Ibu Mia, S.H, untuk menanyakan dan mengkonfirmasi status kepemilikan tanah tersebut;
7. Bahwa, hasil dari pertemuan tersebut diketahui ternyata terdapat 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I di atas satu luas hamparan tanah yang sama, yaitu di atas tanah objek jual beli yang berlokasi di Jl. Kampung Wanaherang, Kel. Wanaherang Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor Provinsi Jawa Barat, berdasarkan SHGB Nomor: 181/Wanaherang dan SHGB Nomor: 182/Wanaherang. Dalam hal ini, SHGB yang diperjualbelikan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah SHGB Nomor: 182/Wanaherang sebagaimana dimaksud dalam PPJB No: 18 tanggal 29 April 2015 dibuat dihadapan Turut Tergugat di Bogor, sedangkan terhadap SHGB Nomor: 181/Wanaherang diketahui berada dalam penguasaan Tergugat III;
8. Bahwa, menindaklanjuti hasil pertemuan tersebut Penggugat telah meminta klarifikasi kepada Tergugat I melalui Surat Nomor : 008/ESP-HA/KLF/IV/2016 tanggal 8 April 2016 perihal: Klarifikasi dan Tindak Lanjut Hasil Pertemuan dan Surat Somasi I Nomor: 015/ESP-HA/SOM-I/IV/2016 tanggal 15 April 2016 perihal: Somasi I, dimana kemudian Tergugat I baru menanggapi berdasarkan Surat tanggal 21 April



2016, yang pada intinya dalam penjelasan tersebut Tergugat I menyatakan akan bertanggungjawab menyelesaikan permasalahan-permasalahan tersebut dalam waktu 4 (empat) bulan, sejak bulan April 2016 hingga bulan Juli 2016 dengan cara menebus SHGB No. 181/Wanaherang di Tergugat III dan mengajukan pembatalan Sertifikat atas SHGB No.181/Wanaherang tersebut kepada Tergugat II;

9. Bahwa, hingga mendekati batas waktu yang dijanjikan Tergugat I tidak dapat menyelesaikan permasalahan tersebut. Hingga akhirnya Tergugat I membuat Surat Pernyataan pada tanggal 16 Juni 2016 yang pada intinya menyatakan akan bertanggungjawab menyelesaikan permasalahan dalam waktu 2 (dua) bulan hingga tanggal 21 Agustus 2016. Namun demikian, pada tanggal 23 Agustus 2016 Tergugat I kembali meminta / memohon perpanjangan waktu hingga 23 Oktober 2016. Sedangkan faktanya sampai saat ini Tergugat I tidak juga dapat menyelesaikan permasalahan tersebut, bahkan pada akhirnya Tergugat I sangat sulit untuk dihubungi atau tidak kooperatif. Pada akhirnya Penggugat mengirimkan Surat Peringatan Terakhir tertanggal 7 November 2016, namun hingga saat ini tidak ada pertanggungjawaban apapun dari Tergugat I, yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian secara signifikan baik kerugian materil maupun immateril dikarenakan Penggugat tidak dapat memperoleh haknya untuk menikmati objek tanah yang telah dibelinya dari Tergugat I secara sah tersebut;

B. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I DAN TERGUGAT II SEBAGAIMANA KETENTUAN PASAL 1365 KUHPERDATA

10. Bahwa, atas dasar hal tersebut Penggugat menduga kuat bahwasanya Penggugat telah beritikad buruk melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM kepada Penggugat dengan cara memperjualbelikan tanah yang diketahuinya telah menjadi objek jaminan, selain itu ternyata di atasnya terdapat 2 (dua) Sertifikat yang berbeda namun dengan luas hamparan tanah yang sama (yaitu SHGB No. 181/Wanaherang dan SHGB No.182/Wanaherang). Oleh karenanya, Pengugat pada akhirnya membuat Laporan Polisi No: LP/B/2589/XII/2016/JBR/RES BGR, tanggal 28 Desember 2016 terkait dugaan tindak pidana penipuan pada Polres Kab. Bogor, terhadap Penggugat sebagai Terlapornya. Adapun proses penyidikan sampai dengan saat ini masih terus berlangsung, namun terdapat kendala dikarenakan Tergugat II diketahui belum mengeluarkan/



menyerahkan hasil *plotting* (pengukuran) yang telah dilakukan, bahkan ternyata Tergugat II tidak dapat menemukan, menunjukan dan memperlihatkan warkah atas objek tanah tersebut untuk kepentingan penyidikan;

11. Bahwa, sebelumnya Tergugat I pernah mengajukan Gugatan pada Pengadilan Negeri Cibinong dalam perkara No.185/Pdt.G/2018/PN.Cbi yang telah diputus melalui Putusan Sela tertanggal 14 November 2018 sehubungan dengan eksepsi (kompetensi absolut). Pada saat tahap jawab-menjawab tersebut terdapat fakta hukum yang membuktikan adanya perbuatan melawan hukum tersebut. Hal mana didasarkan kepada adanya fakta hukum berupa Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Utang No.25 tanggal 22 April 1996 yang membuktikan bahwa Tergugat I telah membuat perjanjian kredit dengan Bank Ficorinvest untuk memperoleh fasilitas kredit berupa kredit investasi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dan fasilitas kredit berupa fasilitas *sight* L/C dan *usance* L/C (Letter of Credit) sebesar US\$ 1.000.000,- (satu juta dollar amerika serikat) dengan menyertakan jaminan berupa:

- 1) Deposito milik Penggugat yang berada di Bank Ficorinvest dengan No.05444 tanggal 10 April 1996 No. Rek 0.220250.008 a/n PT. Permitra Andalan Semesta sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- 2) Deposito milik Penggugat yang berada di Bank Ficorinvest dengan No.05889 tanggal 31 Juli 1996 No. Rek 0.220250.008 a/n PT. Permitra Andalan Semesta sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- 3) SHGB Nomor 835/Antapani, Kel. Antapani, Kec. Cicadas, Kota Bandung, Prov. Jawa Barat, luas 96 M² a.n. Ny. Numisman;
- 4) SHGB Nomor 836/Antapani, Kel. Antapani, Kec. Cicadas, Kota Bandung, Prov. Jawa Barat, luas 96 M² a.n. Tn. Joko Heriyadi;
- 5) SHM Nomor 263/Antapani, Kel. Antapani, Kec. Cicadas, Kota Bandung, Prov. Jawa Barat, luas 2.860 M² a.n. Joko Heriyadi;
- 6) SHM Nomor 411/Cisaranteun Kulon, Kel. Cisaranteun, Kec. Arcamani, Kota Bandung, Prov. Jawa Barat, luas 300 M² a.n. Tn. Joko Heriyadi;
- 7) Tanah adat berdasarkan AJB Nomor 1014/Gunung Putri/1995 tanggal 21 September 1995 a.n. Bambang Permadi Amir Machmud,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- BA., sebidang tanah bekas milik adat kohir nomor SPPT.0181, persil Nomor 20 seluas kurang lebih 1.194 M²;
- 8) Tanah adat berdasarkan AJB Nomor 1012/Gunung Putri/1995 tanggal 21 September 1995 a.n. Bambang Permadi Amir Machmud, BA., sebidang tanah bekas milik adat kohir nomor 0029, persil Nomor 20 seluas kurang lebih 1.400 M²;
- 9) Tanah adat berdasarkan AJB Nomor 1011/Gunung Putri/1995 tanggal 21 September 1995 a.n. Bambang Permadi Amir Machmud, BA., sebidang tanah bekas milik adat kohir nomor 138, persil Nomor 20 seluas kurang lebih 1.356 M²;
- 10) Tanah adat berdasarkan AJB Nomor 983/Gunung Putri/1995 tanggal 21 September 1995 a.n. Bambang Permadi Amir Machmud, BA., sebidang tanah bekas milik adat kohir nomor 020.0140, persil Nomor 140 seluas kurang lebih 1.526 M²;
- 11) Tanah adat berdasarkan AJB Nomor 982/Gunung Putri/1995 tanggal 21 September 1995 a.n. Bambang Permadi Amir Machmud, BA., sebidang tanah bekas milik adat kohir nomor 020.142, persil Nomor 142 seluas kurang lebih 1.225 M²;
- 12) Tanah adat berdasarkan AJB Nomor 976/Gunung Putri/1995 tanggal 21 September 1995 a.n. Bambang Permadi Amir Machmud, BA., sebidang tanah bekas milik adat kohir nomor 020.139, persil Nomor 139 seluas kurang lebih 1.200 M²;
- 13) Tanah adat berdasarkan AJB Nomor 975/Gunung Putri/1995 tanggal 21 September 1995 a.n. Bambang Permadi Amir Machmud, BA., sebidang tanah bekas milik adat kohir nomor 020.141, persil Nomor 141 seluas kurang lebih 1.700 M²;
- 14) Jaminan Perorangan sebagai Penjamin Utang a/n Bagus Indratama Trihardjo (Penggugat) berdasarkan Akta Jaminan No. 26 tanggal 22 April 1996;
- 15) Jaminan Perorangan sebagai Penjamin Utang a/n Ifrachul Madin berdasarkan Akta Jaminan No. 27 tanggal 22 April 1996;
- 16) Jaminan Perorangan sebagai Penjamin Utang a/n H. Bambang Permadi Amir Machmud B.A berdasarkan Akta Jaminan No. 28 tanggal 22 April 1996;
- 17) Jaminan Perorangan sebagai Penjamin Utang a/n Drs. Djananto Djojo Adhiningrat berdasarkan Akta Jaminan No. 26 tanggal 22 April 1996;

Halaman 7 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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

Dimana terhadap jaminan berupa 7 (tujuh) tanah adat berdasarkan Akte Jual Beli tersebut belum pernah ditebus dan saat ini diketahui kesemua Akte Jual Beli dimaksud telah berubah menjadi SHGB No.181/Desa Wanaherang atau SHGB No.182/Wanaherang yang mana keduanya memiliki lokasi dan luas hamparan tanah yang sama, dimana kedua SHGB tersebut sama-sama dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II atas dasar permohonan dari Tergugat I sebagai pemohon. Adapun saat ini diketahui Bank FICORINVEST sudah tidak beroperasi lagi sehingga segala sesuatunya dialihkan kepada Tergugat III;

12. Bahwa, dengan adanya 2 (dua) Sertifikat yang berbeda di atas satu luas hamparan tanah yang sama tersebut, Penggugat sebelumnya juga telah meminta penjelasan dan klarifikasi kepada Tergugat II yang hingga sampai dengan saat ini tidak pernah sekalipun ditanggapi oleh Tergugat II, melalui surat-surat sebagaimana berikut ini:

- Surat Nomor : 007.01/ESP-HA/KLF/XII/2016 tanggal 7 Desember 2016, Perihal: Permohonan Klarifikasi Atas Objek Tanah SHGB 181/Wanaherang dan SHGB 182/Wanaherang;
- Surat Nomor: 021.01/ESP-HA/KLF.II/XII/2016 tanggal 21 Desember 2016, Perihal: Tindak Lanjut Surat Nomor: 007.01/ESP-HA/KLF/XII/2016 tanggal 7 Desember 2016, perihal : Permohonan Klarifikasi Atas Objek Tanah SHGB 181/Wanaherang dan SHGB 182/Wanaherang;
- Surat Nomor: 021.02/ESP-HA/KLF.III/IV/2017 tanggal 21 April 2017, Perihal : Permohonan Klarifikasi ke-3;
- Surat Nomor: 008.01/ESP-HA/SOM/VI/2017 tanggal 8 Juni 2017, Perihal : Somasi;
- Surat Nomor: 018.01/ESP-HA/SOM/VII/2017 tanggal 18 Juli 2017, Perihal: Somasi II (Terakhir);

13. Bahwa, dalam persidangan jawab-menjawab perkara No. 185/Pdt.G/2018/PN.Cbi pihak Tergugat II telah memperlihatkan atau menyatakan bahwasanya kedua Sertifikat tersebut (SHGB 181/Wanaherang dan SHGB 182/Wanaherang) adalah sah dan merupakan produk hukum dari Tergugat II sendiri, dimana Tergugat II dalam penjelasan / jawabannya sama sekali tidak membantah keberadaan / keabsahan penerbitan kedua sertifikat tersebut. Hal ini menjadi suatu pertanyaan dan permasalahan serius, dikarenakan bagaimana mungkin dalam suatu objek tanah dengan luas hamparan tanah yang sama terdapat 2 (dua) Sertifikat yang berbeda, hal mana

Halaman 8 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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

tentunya merupakan suatu hal yang melanggar hukum. Apabila memperhatikan penjelasan/jawaban dari Tergugat II tersebut, memperlihatkan bahwasanya SHGB No. 181/Wanaherang merupakan sertifikat yang didasarkan kepada Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bogor ("SK") Nomor: 500.2/36/HGB/VI-1998 tanggal 30 Juni 1998 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Permitra Andalan Semesta, sedangkan Tergugat II menyatakan Surat Keputusan tersebut telah diperpanjang berdasarkan SK Nomor: 500.2/01/HGB/I-1999 tanggal 30 Juni 1999 tentang perpanjangan masa berlakunya Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bogor Nomor: 500.2/36/HGB/VI-1998 tanggal 30 Juni 1998, yang menjadi dasar penerbitan SHGB No. 182/Wanaherang oleh Tergugat II. Oleh karenanya, apabila penjelasan Tergugat II tersebut benar artinya seharusnya keberadaan SHGB No. 182/Wanaherang telah menggantikan SHGB No. 181/Wanaherang, dikarenakan SHGB No. 182/Wanaherang diterbitkan berdasarkan SK terbaru yang menggantikan atau memperpanjang SK penerbitan SHGB No. 181/Wanaherang tersebut;

14. Bahwa, selain itu memperhatikan Jawaban lainnya dari Tergugat II dalam perkara No.185/Pdt.G/2018/PN.Cbi yang menyatakan bahwasanya terdapat sejumlah catatan dalam Buku Tanah yang didasarkan kepada SHGB No. 181/Wanaherang terkait objek tanah tersebut, antara lain pencatatan pemblokiran dari Pengurus Wilayah Lembaga Penyuluhan dan Bantuan Hukum Nahdhatul Ulama Jawa Barat pada tanggal 23 Januari 2013, penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas permohonan KPNKL untuk keperluan lelang pada tanggal 5 September 2013, dan pencatatan pemblokiran dari KPNKL pada tanggal 1 November 2013. Sedangkan faktanya pada saat Penggugat mengajukan pemeriksaan atas objek tanah yang sama dengan mendasarkan kepada SHGB No. 182/Wanaherang diperoleh hasil yang berbeda, dimana Tergugat menyatakan objek tanah tersebut bersih / tidak ada catatan apapun, padahal objek tanah kedua sertifikat tersebut ternyata berada di lokasi dan luas hamparan tanah yang sama. Oleh karenanya, kerancuan dan ketidakjelasan hukum yang disampaikan oleh Tergugat II tersebut semakin menguatkan bahwasanya terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II yang dalam hal ini telah merugikan Penggugat;

Halaman 9 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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)



15. Bahwa, dengan demikian baik Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat dan menerbitkan 2 (dua) Sertifikat yang berbeda (SHGB No.181/Wanaherang dan SHGB No.182/Wanaherang) di atas satu luas hamparan tanah yang sama (seluas 9.933 M² di Jl. Kampung Wanaherang, Kel. Wanaherang Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor Provinsi Jawa Barat). Selain itu Tergugat I juga terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual tanah tersebut kepada Penggugat padahal diketahuinya bahwasanya tanah tersebut merupakan jaminan hutang Penggugat yang sampai dengan saat ini belum diselesaikan / ditebusnya kepada Tergugat III. Sedangkan Tergugat II secara khusus juga terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan menyatakan objek tanah dalam SHGB No.182/Wanaherang tersebut bersih dan telah sesuai dengan data yang ada padahal diketahui terdapat SHGB No.181/Wanaherang di atas objek tanah yang sama. Oleh karenanya, dalam hal yang demikian Penggugat sebagai pihak pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 18 tanggal 29 April 2015 atas SHGB Nomor 182/Wanaherang, merupakan pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum;

C. PENGUGAT MERUPAKAN PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG HARUS DILINDUNGI OLEH HUKUM;

16. Bahwa, sebagai pembeli yang beritikad baik Penggugat telah menempuh langkah-langkah yang sesuai dengan peraturan yang berlaku dengan setidak-tidaknya melakukan hal-hal berikut:
- Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, dimana Pembelian tanah dilakukan dihadapan Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) sebagaimana dimaksud dalam PPJB Nomor: 18 tanggal 29 April 2015;
 - Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, dengan terlebih dahulu meminta/ memperoleh keterangan dari BPN (Tergugat II) terkait riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat serta memastikan bahwa penjual (Tergugat I) adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual



beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya (SHGB No.182/Wanaherang);

- c. Melakukan pemeriksaan lapangan secara langsung terhadap tanah objek jual beli, dimana pada saat itu diketahui bahwasanya objek tanah jual beli merupakan tanah kosong yang tidak terawat atau dengan kata lain tidak terlihat adanya pihak-pihak lainnya yang mengklaim atas objek tanah tersebut, baik itu dari Tergugat III maupun pihak lainnya;

17. Bahwa, oleh karenanya dengan ini Penggugat meminta agar PPJB Nomor: 18 tanggal 29 April 2015 yang dibuat antara Pengugat (selaku pembeli yang beritikad baik) dengan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat dapat dinyatakan sah secara hukum, sehingga dapat memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan Penggugat atas objek tanah jual beli dimaksud sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi berdasarkan undang-undang. Adapun terhadap Tergugat III dalam hal ini dapat meminta pertanggungjawaban dari Tergugat I sehubungan kewajiban pembayaran hutang Tergugat I tersebut, hal mana sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."

"Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak." ;

D. KELALAIAN ATAU KESEMBRONOAN TERGUGAT III YANG TELAH MENYEBABKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT SEBAGAIMANA KETENTUAN PASAL 1366 KUHPERDATA

18. Bahwa, Penggugat memandang dan menilai bahwasanya Tergugat III dalam hal ini memiliki andil kelalaian yang menyebabkan terjadinya permasalahan ini sehingga membuat Penggugat mengalami kerugian. Hal mana disebabkan Tergugat III sebenarnya telah sejak lama menguasai objek tanah tersebut (SHGB No.181/Wanaherang), setidaknya sejak tahun 2004 sebagaimana yang dinyatakan oleh Tergugat III dalam tahap jawab-menjawab perkara No. 185/Pdt.G/2018/PN.Cbi dengan mendasarkan kepada Keputusan Presiden Nomor: 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang menyatakan segala kekayaan BPPN menjadi kekayaan Negara yang

Halaman 11 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/2018/PN Cbi



dikelola oleh Menteri Keuangan, dalam hal ini termasuk SHGB No. 181/Wanaherang tersebut. Namun demikian, faktanya Tergugat III justru telah abai dan lalai atas kewajiban untuk mengelolanya dengan secara sengaja membiarkan objek tanah tersebut tanpa melakukan pengurusan apapun, baik setidaknya dengan memasang pagar atau papan pemberitahuan (*plang*) maupun melakukan pengurusan untuk segera melaksanakan lelang atas objek tanah tersebut terkait kewajiban hutang dari Tergugat I. Sehingga pada akhirnya membuat Penggugat mengalami kerugian akibat tidak diketahuinya keberadaan Tergugat III dan SHGB No. 181/Wanaherang di atas objek tanah tersebut;

19. Bahwa, dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1366 KUHPdata menyatakan sebagai berikut : *"Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya"*, sehingga adalah wajar apabila Tergugat III harus ikut bertanggungjawab atas kerugian yang dialami oleh Penggugat, setidaknya dengan cara tidak menghalang-halangi Penggugat untuk memperoleh haknya atas objek tanah tersebut. Selain itu, Tergugat III masih dapat meminta pertanggungjawaban hukum kepada Tergugat I terkait kewajiban hutang-hutangnya tanpa harus merugikan hak-hak Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik atas objek tanah tersebut. Hal mana sangat mungkin dilakukan oleh Tergugat III, mengingat Tergugat III diketahui memiliki / memegang Jaminan Perorangan dari Tergugat I sebagai Penjamin Utang berdasarkan Akta Jaminan No. 26 tanggal 22 April 1996, dan sepengetahuan Penggugat dalam hal ini Tergugat I masih memiliki aset-aset lainnya sebagai jaminan hutang yang dapat diambilalih oleh Tergugat III;

20. Bahwa, peristiwa yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II sudah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang diatur di dalam Pasal 1365 KUHPdata antara lain:

a. Adanya suatu perbuatan Penggugat dan Tergugat dimana perbuatan tersebut melawan hukum;

Bahwa, dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat dan menerbitkan 2 (dua) Sertifikat yang berbeda (SHGB No. 181/Wanaherang dan SHGB No. 182/Wanaherang) di atas satu luas hamparan tanah yang sama (seluas 9.933 M² di Jl. Kampung Wanaherang, Kel. Wanaherang Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor



Provinsi Jawa Barat), dimana Tergugat II merupakan instansi yang berwenang dan bertanggungjawab atas penerbitan kedua sertifikat tersebut, sedangkan Penggugat merupakan pihak yang mengajukan permohonan atau selaku pemohon atas kedua sertifikat tersebut;

- b. Adanya kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa, kesalahan Tergugat I dalam hal ini adalah telah menjual objek tanah tersebut kepada Penggugat padahal diketahuinya tanah tersebut telah dijadikannya sebagai jaminan hutangnya, yang saat ini berada pada penguasaan Tergugat III. Sedangkan kesalahan daripada Tergugat II adalah telah menerbitkan 2 (dua) Sertifikat yang berbeda (SHGB No. 181/Wanaherang dan SHGB No. 182/Wanaherang) di atas satu luas hamparan tanah yang sama (seluas 9.933 M² di Jl. Kampung Wanaherang, Kel. Wanaherang Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor Provinsi Jawa Barat), bahkan Tergugat II menyatakan SHGB No. 182/Wanaherang telah sesuai dengan data yang ada dan tidak bermasalah padahal Tergugat II dalam hal ini seharusnya mengetahui terkait data adanya SHGB No. 181/Wanaherang yang sampai dengan saat ini masih berada dalam jaminan dan penguasaan Tergugat III, dikarenakan faktanya SHGB tersebut memiliki luas lahan, nama pemilik/ pemohon dan lokasi yang sama dengan SHGB No. 182/Wanaherang;
- c. Adanya kerugian bagi Penggugat dan adanya hubungan *causal* antar perbuatan dengan kerugian;
- Bahwa, akibat tindakan Tergugat I dan Tergugat II jelas sangat merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil yaitu:

- Kerugian Materiil:

Bahwa, nilai pembayaran baik secara cash ataupun melalui transfer yang telah dibayarkan kepada Penggugat untuk jual beli berdasarkan PPJB Nomor 18 tanggal 29 April 2015 atas SHGB Nomor 182/Wanaherang tersebut adalah sebesar Rp. 5.730.000.000,- (lima milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah). Sedangkan kerugian Materiil akibat adanya perkara *a quo* dan biaya-biaya lainnya adalah sebesar Rp. 945.300.000,- (sembilan ratus empat puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah), adapun kerugian Materiil ini terkait pembayaran-pembayaran yang telah dibayarkan oleh Penggugat sehubungan dengan adanya permasalahan ini seperti untuk keperluan Pajak PBB, babat rumput, biaya Notaris, Advokasi / penanganan hukum



(Konfirmasi, Klarifikasi dan Mediasi, Laporan Polisi, Gugatan Perdata dari Tergugat I dalam perkara No.185/Pdt.G/2018/PN.Cbi, Gugatan Perdata dalam perkara *a quo*, dll), Pengukuran / plotting BPN, dsb. Sehingga total kerugian Materiil yang diderita adalah sebesar Rp. 6.675.300.000,- (enam milyar enam ratus tujuh puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah);

- Kerugian immaterial:

Bahwa, kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat akibat adanya permasalahan ini antara lain berupa tidak dapat menikmati haknya untuk mempergunakan objek tanah tersebut, kerugian berupa beban moral, tenaga dan pikiran, mengganggu dan merusak rencana pengembangan usaha, mengacaukan *cash flow* (aliran dana) usaha, menghambat kegiatan usaha, kehilangan potensi keuntungan atas nilai jual objek tanah selama lebih dari 2 tahun, kehilangan manfaat investasi apabila uang yang telah dibayarkan sebesar Rp. 5.730.000.000,- (lima milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) di investasikan, dll. Oleh karenanya, sehubungan dengan hal tersebut kerugian immaterial yang demikian apabila ditaksir dengan uang adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

21. Bahwa, sedangkan terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III telah terbukti dan telah memenuhi unsur dalam ketentuan Pasal 1366 KUHPerdata, dengan adanya kelalaian atau kesembronoan dari Tergugat III yang diketahui setidaknya sejak tahun 2004, telah memegang dan menguasai SHGB No.181/Wanaherang atas objek tanah tersebut, namun dalam hal ini Tergugat III telah membiarkan atau mengabaikan objek tanah tersebut tanpa pernah sekalipun melakukan pengurusan, baik setidaknya dengan memasang pagar atau papan pemberitahuan (*plang*) maupun melakukan pengurusan untuk segera melaksanakan lelang atas objek tanah tersebut terkait kewajiban hutang dari Tergugat I. Adapun tindakan lalai atau kesembronoan tersebut telah terbukti dan mengakibatkan adanya kerugian bagi orang lain dalam hal ini Penggugat yang dengan itikad baik melakukan jual beli dengan Tergugat I atas objek tanah tersebut berdasarkan SHGB No.182/Wanaherang yang ternyata akibat kelalaian Tergugat III tersebut barulah diketahui kemudian bahwa SHGB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.182/Wanaherang tersebut memiliki objek tanah yang sama dengan SHGB No.181/Wanaherang;

E. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA

22. Bahwa, oleh karena Gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti autentik yang kuat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan 54 Rv, putusan atas perkara *a quo* harus dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

F. PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan Penggugat diatas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli beritikad baik dan harus dilindungi;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian;
4. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 18 tanggal 29 April 2015 atas SHGB No. 182/Wanaherang yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil sehubungan dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I selama ini dengan nominal sebesar Rp. 945.300.000,- (sembilan ratus empat puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah);
6. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat II untuk menghapus dan menyatakan tidak berlaku SHGB No. 181/Wanaherang yang saat ini berada dalam penguasaan Tergugat III demi kepastian hukum, dikarenakan telah dikeluarkannya SHGB No.182/Wanaherang yang penerbitannya didasarkan pada SK terbaru/perpanjangan dari SK Penerbitan SHGB No.181/Wanaherang;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melanjutkan dan menyelesaikan pembuatan/penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana mestinya, antara Tergugat I selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli atas objek tanah sebagaimana dimaksud dalam SHGB No.182/Wanaherang;

Halaman 15 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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

8. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses pengurusan balik nama atas SHGB No. 182/Wanaherang dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, serta memerintahkan kepada seluruh pihak untuk menghormati serta menjalankan isi dari Putusan *a quo*. Atau jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang menangani dan memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya dan ditinggalkan dalam proses dipersidangan;

Menimbang, bahwa sebelum persidangan dimulai Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian kepada para pihak dan atas kesepakatan, melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ben Ronald P. Situmorang, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim berusaha mendamaikan kedua belah pihak melalui proses mediasi, dan berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Februari 2019, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil sehingga persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban tanggal 20 Maret 2019 sebagai berikut;

1. PENDAHULUAN

1. Bahwa, pada sekitar tahun 1997 TERGUGAT I mengajukan permohonan hak atas tanah kepada TERGUGAT II seluas 9.933m³ (sembilan ribu sembilan ratus tiga puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor.

Halaman 16 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/2018/PN Cbi



2. Bahwa dalam proses permohonan tersebut, TERGUGAT I telah mengikuti semua prosedur diantaranya:
 - a. pembayaran uang ganti rugi/uang pemasukan kepada negara sebesar Rp.593.775,- pada bulan Oktober 1998.
 - b. biaya pendaftaran SK.5002/36/98 sebesar Rp.100.000,- pada bulan November 1998 dan biaya lain yang diperlukan dalam proses penerbitan sertifikat.
 - c. Menunjukkan batas-batas pada proses pengukuran tanah yang dimohonkan.
3. Setelah semua data fisik dan data yuridis terpenuhi maka TERGUGAT II menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 182/Wanaherang tanggal 2 Februari 1999 atas nama PT. Permitra Andalan Semesta seluas 9.933 m², Surat Ukur No: 53/Wanaherang/1999, tanggal 1 Februari 1999, yang terletak di Desa Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor dan telah diserahkan kepada TERGUGAT I, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Pohon bambu;
Sebelah Timur : Kebon Kosong;
Sebelah Selatan : Rumah Penduduk
Sebelah Barat : Rumah Penduduk
4. Bahwa pada tanggal 29 April 2015, antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT melakukan Peijanjian Pengikatan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta No. 18 tanggal 29 April 2015 dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT, dengan pembayaran bertahap, baik PENGUGAT, TERGUGAT I maupun TURUT TERGUGAT telah melakukan pengecekan pada TERGUGAT II dan dinyatakan dalam keadaan bersih, tidak ada hak tanggungan ataupun dalam keadaan sengketa.
5. Bahwa sekitar akhir tahun 2016, TERGUGAT II memanggil PENGUGAT dan TERGUGAT I untuk memberitahukan serta klarifikasi bahwa di atas tanah TERGUGAT I terdapat SHGB No. 182/Wanaherang dan SHGB No. 181 / Wanaherang seluas 9.933 m² atas nama PT. Permitra Andalan Semesta dan keduanya bersih tidak dibebani hak tanggungan maupun dalam keadaan sengketa.
6. Bahwa, PENGUGAT yang merasa ditipu oleh TERGUGAT I kemudian mengajukan Laporan Polisi ke Polres Bogor dengan tuduhan penipuan atau penggelapan, namun TERGUGAT I telah melakukan klarifikasi dan menegaskan jika tidak mengetahui apalagi memiliki SHGB No. 181/Wanaherang walaupun atas nama PENGUGAT.



7. Bahwa TERGUGAT I sendiri tidak mengetahui asal muasal terbitnya SHGB 181/Wanaherang sehingga untuk menemukan titik terang TERGUGAT I telah melakukan berbagai upaya hukum diantaranya mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Negeri Cibinong dengan Perkara No. 185/Pdt.G/2018/PN.Cbi. dan Gugatan atas Terbitnya SHGB No. 181/Wanaherang pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Perkara No.12/G/2019/PTUN.BDG.
8. Bahwa ternyata TERGUGAT II telah menerbitkan SHGB No. 181/Wanaherang secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan TERGUGAT I, kemudian menyerahkannya kepada orang lain dan saat ini dikuasai oleh TERGUGAT III. bahwa tindakan tersebut sangat bertentangan ketentuan Pasal 31 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:
"Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya"
9. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menyatakan tidak pernah mengetahui apalagi menerima SHGB No. 181/Wanaherang sehingga penerbitan SHGB No. 181/Wanaherang tersebut adalah tindakan melawan hukum, apalagi di atas lokasi yang sama juga telah diterbitkan SHGB No. 182/Wanaherang yang saat ini sah dan berlaku, sehingga SHGB 181/Wanaherang haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku.
10. Bahwa penguasaan SHGB No. 181/Wanaherang oleh TERGUGAT III adalah tanpa hak, karena TERGUGAT III bukan pemilik objek tanah dan tidak mempunyai dasar penguasaan yang sah baik berupa akta Hak Tanggungan maupun penyerahan dari pemilik.
11. Bahwa sampai saat ini TERGUGAT I tetap menguasai fisik dan melakukan pemagaran keliling, dan akan diserahkan kepada PENGUGAT apabila pembayaran sebagaimana tertuang dalam Peijanjian Pengikatan Jual Beli Akta No. 18 tanggal 29 April 2015 dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT telah selesai dilakukan.

2. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap Gugatan PENGUGAT bagian A. Latar Belakang Gugatan Dan Kepentingan Hukum PENGUGAT, TERGUGAT I tidak akan menanggapi satu per satu, tidak mengakui kebenarannya dan juga tidak akan menyanggah, TERGUGAT I akan buktikan yang sebenar-benarnya dalam pembuktian di persidangan nanti.
2. Bahwa terhadap Gugatan PENGUGAT bagian B. Perbuatan Melawan



Hukum yang Dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana Ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, dapat TERGUGAT I tanggapi pokok-pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa TERGUGAT I menegaskan tidak pernah mengetahui ataupun menerima SHGB No. 181/Wanaherang dari TERGUGAT II, penerbitan SHGB No. 181/Wanaherang dilakukan oleh TERGUGAT II dengan cara diam-diam dan tanpa sepengetahuan TERGUGAT I lalu diberikan kepada orang lain, sehingga mutlak kesalahan TERGUGAT II sebagaimana ketentuan Pasal 31 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahwa TERGUGAT I memang pernah mengajukan fasilitas kredit kepada Bank Ficorinvest pada sekitar tahun 1996 dan dijamin oleh sertifikat tanah lain, bukan dengan jaminan SHGB 181/Wanaherang. Bahwa kredit tersebut belum dicairkan sepenuhnya oleh Bank Ficorinvest, dimana Bank Ficorinvest melalui suratnya No. BF-DIR/5/98/441 tanggal 28 Mei 1998 menyampaikan untuk dapat mencairkan/menurunkan sisa plafon fasilitas A sebesar US\$ 522.550,- baru dapat dipertimbangkan setelah ada pengikatan terhadap jaminan tanah dan bangunan di lokasi pabrik yang secara legal selesai dilakukan.
- c. Bahwa faktanya pencairan sisa plafon tersebut tidak pernah terjadi karena Bank Ficorinvest dilikuidasi pada Desember 1998, sedangkan tanah dan bangunan di lokasi pabrik baru menjadi SHGB No. 182/Wanaherang pada tanggal 2 Februari 1999.
- d. Bahwa TERGUGAT I adalah korban dari tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II, diantaranya penerbitan SHGB 181/Wanaherang atas nama PT. Permitra Andalan Semesta, namun tidak menyerahkan dan memberitahukan kepada yang berhak (TERGUGAT I), namun dengan diam-diam diserahkan kepada orang lain.
- e. Bahwa SHGB No. 181/Wanaherang diterbitkan dengan melawan hukum dan cacat administrasi maka dalam catatan administrasi resmi TERGUGAT I tidak muncul ketika PENGUGAT, TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT melakukan pengecekan SHGB No. 182/wanaherang sehingga sistem di TERGUGAT I menyatakan bersih.
- f. Bahwa dalil PENGUGAT yang menyatakan SHGB 181/Wanaherang merupakan jaminan utang bank TERGUGAT I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah tidak benar, karena TERGUGAT I tidak pernah mengetahui dan menjaminkan SHGB 181/Wanaherang dan juga tidak ada catatan pembebanan hak tanggungan pada SHGB No. 181/Wanaherang.

3. Bahwa terhadap Gugatan PENGUGAT bagian C. PENGUGAT Merupakan Pembeli Beritikad Baik yang harus Dilindungi oleh Hukum, dapat TERGUGAT I tanggap sebagai berikut:
 - a. Bahwa pada prinsipnya antara PENGUGAT selaku pembeli dan TERGUGAT I selaku penjual adalah sama-sama beritikad baik, tidak ada niatan buruk dari TERGUGAT I untuk mengelabui PENGUGAT, sehingga TERGUGAT I juga harus mendapat perlindungan hukum yang setara dengan PENGUGAT.
 - b. Bahwa munculnya SHGB 181/Wanaherang adalah murni kesaiian administrasi TERGUGAT II, dan sertifikat tersebut cacat administrasi sehingga oleh TERGUGAT I dilakukan gugatan Tata Usaha Negara dengan register Perkara No. 12/G/2019/PTUN.BDG.
4. Bahwa terhadap Gugatan PENGUGAT bagian D. Kelalaian atau Kesembronoan TERGUGAT III yang Telah Menyebabkan Kerugian Bagi PENGUGAT sebagaimana Ketentuan Pasal 1366 KUH Perdata, kami tanggap sebagai berikut:
 - a. Bahwa TERGUGAT III bukanlah pemilik objek tanah dengan SHGB No. 181/Wanaherang, hal mana dapat dibuktikan dengan jelas SHGB No. 181/Wanaherang atas nama PT. Permitra Andalan Semesta bukan atas nama TERGUGAT III.
 - b. Bahwa TERGUGAT III juga tidak bisa menunjukkan dasar penguasaan SHGB No. 181/ Wanaherang, apakah berdasarkan kekuatan Hak Tanggungan atautkah berdasar penyerahan dari pemilik sertifikat.
 - c. Bahwa andaikan TERGUGAT III menyampaikan telah memegang Perjanjian Kredit antara Bank Ficorinvest dengan TERGUGAT I, namun Peijanjian Kredit tersebut tidak dijamin dengan SHGB No. 181/Wanaherang, tidak ada hubungan hukum antara Perjanjian Kredit dengan SHGB No. 181/ Wanaherang, demikian juga tidak ada hubungan hukum antara Bank Ficorinvest dengan TERGUGAT III.
 - d. Bahwa TERGUGAT III menguasai SHGB No. 181/Wanaherang dengan tanpa hak, dan merupakan tindakan melanggar hukum, sehingga TERGUGAT III harus menyerahkan SHGB No. 181/Wanaherang luas 9.933m2 atas nama PT. Permitra Andalan

Halaman 20 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/2018/PN Cbi



Semesta kepada TERGUGAT I selaku pemilik yang sah, agar tidak terjadi duplikasi sertifikat dan menimbulkan sengketa di kemudian hari.

- e. Bahwa TERGUGAT I sampai saat ini tetap menguasai fisik tanah, dimana tujuan awal tanah tersebut akan dibangun pabrik pembuatan bola golf namun karena krisis moneter tahun 1998 menjadi terhenti, selain itu TERGUGAT I juga pernah melakukan Laporan Polisi terkait adanya pencurian barang di lokasi pabrik sebagai bukti TERGUGAT I tetap menjaga dan menguasai fisik tanah, dan yang terakhir TERGUGAT I juga melakukan pemagaran keliling untuk memastikan penguasaan fisik lahan.
5. Bahwa TERGUGAT I hanya mengajukan sekali permohonan sertifikat kepada TERGUGAT II, dan kemudian oleh TERGUGAT II diterbitkanlah SHGB No. 182/Wanaherang yang sampai saat ini dalam penguasaan TERGUGAT I.
6. Bahwa sama sekali tidak ada niat dan upaya dari TERGUGAT I untuk membuat sertifikat ganda pada tanah TERGUGAT I, terbitnya SHGB No. 181/Wanaherang yang saat ini dipegang oleh TERGUGAT III adalah mutlak perbuatan melanggar hukum dari TERGUGAT II.
7. Bahwa terhadap No. 20 huruf (c) Gugatan, adanya kerugian materiil dan imateriil bagi PENGUGAT kami TOLAK dan tanggap sebagai berikut.
 - a. Kerugian materiil sebesar Rp. 945.300.000,- terkait pembayaran pajak PBB, babat rumput, biaya notaris dan advokasi merupakan konsekuensi dan suatu hal yang wajar bagi PENGUGAT, dimana pajak PBB dan biaya notaris yang dibayarkan merupakan perintah undang-undang dan suatu kewajiban dalam jual beli yang secara sadar telah diterima dan disepakati oleh masing-masing pihak. Bahwa adanya biaya advokasi adalah hak pribadi PENGUGAT yang secara sadar menentukan untuk ikut menggunakan haknya atau melepaskan haknya dalam suatu perkara.
 - b. Bahwa kerugian materiil yang didalilkan PENGUGAT bukanlah kerugian materiil akibat kesalahan TERGUGAT I, namun pengeluaran yang secara sadar dipilih oleh PENGUGAT selaku subyek hukum dalam melakukan jual beli dan pilihan untuk ikut tidaknya suatu perkara, sehingga tidak bisa dibebankan penggantian kepada TERGUGAT I.
 - c. Mengenai adanya kerugian Imateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- terkait PENGUGAT tidak dapat menikmati haknya untuk



mempergunakan objek tanah, mengganggu pikiran dan rencana pengembangan usaha adalah suatu hal yang mengada-ada, PENGUGAT telah diberi akses penuh oleh TERGUGAT I untuk mengolah, memetakan dan membuat rencana pengembangan usaha di atas tanah TERGUGAT I walaupun pembayaran belum lunas, sehingga dalil PENGUGAT yang menyatakan tidak dapat menikmati haknya mempergunakan tanah adalah tidak benar.

8. Bahwa TERGUGAT III saat ini masih menguasai SHGB No. 181/Wanaherang padahal bukan pemilik tanah dan tidak bisa menunjukkan dasar penguasaannya, sehingga penguasaan SHGB No. 181/ Wanaherang oleh TERGUGAT III haruslah dinyatakan tidak sah dan melanggar hukum.
9. Bahwa menerbitkan SHGB No. 181/Wanaherang dilakukan TERGUGAT II secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan TERGUGAT I, kemudian menyerahkannya kepada orang lain dan saat ini dikuasai oleh TERGUGAT III, sehingga bertentangan dengan ketentuan Pasal 31 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selain itu TERGUGAT II telah menerbitkan SHGB No. 182/Wanaherang sebagai pengganti SHGB No. 181/ Wanaherang dan telah menyerahkan kepada TERGUGAT I selaku pemilik sah, dengan demikian SHGB No. 181/Wanaherang harus dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim pemeriksa perkara dapat memutus sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pengikatan dual Beli (PPJB) Nomor 18 tanggal 29 April 2015 atas SHGB No. 182/Wanaherang yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT;
3. Menyatakan tidak sah Penguasaan SHGB No. 181/Wanaherang atas nama PT. Permitra Andalan Semesta luas 9.933m² oleh TERGUGAT III.
4. Menyatakan SHGB No. 181/Wanaherang atas nama PT. Permitra Andalan Semesta luas 9.933m² tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II tidak mengajukan Jawaban, sekalipun hak tersebut telah diberikan sebagaimana mestinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawaban tanggal 20 Maret 2019 sebagai berikut;

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

DALAM EKSEPSI

2. Bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 6 berbunyi "Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat II untuk menghapus dan menyatakan tidak berlaku SHGB No. 181/Wanaherang yang saat ini berada dalam penguasaan Tergugat III demi kepastian hukum, dikarenakan telah dikeluarkannya SHGB No. 182/Wanaherang yang penerbitannya didasarkan pada SK terbaru/ perpanjangan dari SK Penerbitan SHGB No. 181AA/Wanaherang;
3. *Bahwa ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan, "Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai: a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;*
4. *Bahwa ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah menyatakan, "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi."*
5. Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan, *"Pengadilan adalah pengadilan tata usaha negara dan pengadilan tinggi tata usaha negara dilingkungan peradilan tata usaha negara."*
6. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 181/Wanaherang yang dimintakan oleh Penggugat untuk dihapus dan dinyatakan tidak berlaku tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Halaman 23 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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 Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) yang diminta untuk menghapus dan menyatakan tidak berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 181/Wanaherang tersebut juga merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut, gugatan Penggugat yang meminta penghapusan dan dinyatakan tidak berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 181/Wanaherang kepada Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) nyata-nyata merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, Peradilan Umum (*in casu* Pengadilan Negeri Cibinong) secara absolut jelas-jelas tidak berwenang untuk mengadili perkara a *quo*.

Eksepsi Nebis In Idem
9. Bahwa Pasal 1917 KUHPerdata menyatakan:
"Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula".
10. Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 647 K/Sip/1973 juga telah menyatakan bahwa tentang ada atau tidaknya *nebis in idem* dalam suatu gugatan tidak ditentukan oleh syarat pihaknya saja, tetapi terutama ditentukan oleh objek yang sama.
11. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 pada Hasil Rapat Kamar Perdata Sub Kamar Perdata Umum angka XVII disebutkan bahwa suatu perkara dapat dianggap sebagai *Nebis In Idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak dan status objek perkara terdahulu telah ditentukan dalam putusan terdahulu.
12. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam Buku Hukum Acara Perdata halaman 439 angka 3 juga telah memaparkan mengenai *Exceptio Res Judicata* atau yang lebih dikenal dengan *Nebis In Idem*, yaitu *"apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali.

13. Bahwa objek (pokok permasalahan) dalam perkara a quo dan pihak-pihaknya adalah sama dengan objek dan pihak-pihak dalam perkara perdata Nomor 185/Pdt.G/2018/PN.Cbi di Pengadilan Negeri Cibinong yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan hukum acara yang berlaku, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Eksepsi Gugatan Error In Persona

14. Bahwa tanah dengan SHGB Nomor 182/Wanaherang yang didalilkan Penggugat telah diperjanjikan untuk diperjualbelikan antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku Penjual adalah sama dengan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang yang merupakan barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) kepada PT Ficorinvest Bank.
15. Bahwa tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut telah dijadikan barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) kepada PT Ficorinvest Bank berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Utang Nomor 25 tanggal 22 April 1996.
16. Bahwa sebagai akibat dampak krisis moneter pada tahun 1998, PT Ficorinvest Bank mengalami kesulitan likuiditas (likuiditas tidak sehat), sehingga PT Ficorinvest Bank ditetapkan sebagai *Bank Take Over* (BTO) yang masuk dalam program penyehatan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan segala piutang/hak tagih PT Ficorinvest Bank beralih pula ke BPPN sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
17. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN, dengan berakhirnya tugas BPPN maka segala kekayaan yang sebelumnya dikelola BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan, dalam hal ini termasuk juga piutang atas nama PT Permitra Andalan Semesta beserta barang jaminannya berupa tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut. Oleh karena itu, tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang yang semula merupakan barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta kepada PT

Halaman 25 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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

Ficorinvest Bank secara sah dan berdasarkan hukum juga menjadi aset yang dikuasai oleh Negara.

18. Bahwa dikarenakan PT Permitra Andalan Semesta tidak juga melunasi utangnya, maka Direktorat Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKNSI) Kementerian Keuangan menyerahkan pengurusan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta tersebut kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang DKI Jakarta, sebagaimana Surat Nomor S-1119/KN/2013 tanggal 7 Oktober 2013.
19. Bahwa sesuai dengan Surat Nomor SP3N-43/PUPNC.10.05/2013 tanggal 16 Oktober 2013 hal Penerimaan Pengurusan Piutang Negara a.n. PT Permitra Andalan Semesta, PUPN Cabang DKI Jakarta telah menerima pengurusan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta dimaksud.
20. Bahwa dengan telah dilakukannya pengurusan Piutang Negara atas nama PT. Permitra Andalan Semesta dimaksud oleh PUPN Cabang DKI Jakarta, maka barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta berupa tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut juga beralih kepada PUPN Cabang DKI Jakarta.
21. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, telah jelas bahwa pengurusan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta beserta dengan barang jaminannya berupa tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang dimaksud dilakukan oleh PUPN Cabang DKI Jakarta.
22. Bahwa meskipun KPKNL Jakarta V (Tergugat MI) merupakan salah satu anggota dari PUPN Cabang DKI Jakarta, namun PUPN Cabang DKI Jakarta merupakan suatu Panitia Interdepartemental yang anggotanya juga terdiri dari wakil Kepolisian dan wakil Kejaksaan (Pasal 2, Pasal 4, dan Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 jo. Pasal 1 dan Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 89 Tahun 2006), sehingga PUPN Cabang DKI Jakarta merupakan subjek hukum tersendiri yang memiliki tanggung gugat sendiri pula.
23. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Jakarta V (Tergugat III) jelas-jelas telah salah alamat (*error in persona*), karena kedudukan dan kapasitas KPKNL Jakarta V dalam pengurusan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta beserta dengan barang jaminannya berupa tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut adalah selaku Anggota dari PUPN Cabang DKI Jakarta.
24. Bahwa selain itu, gugatan Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan

Halaman 26 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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)



mengenai pemenuhan prestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I.

25. Bahwa Tergugat III nyata-nyata bukan sebagai pihak dalam perjanjian tersebut, sehingga Tergugat III sama sekali tidak terikat dengan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dimaksud dan terhadap Tergugat III jelas-jelas tidak dapat dituntut untuk melakukan suatu prestasi apapun. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III jelas-jelas telah salah alamat (*error in persona*).

Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

26. Bahwa *Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 telah menyatakan, "bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat.*
27. Bahwa selanjutnya *Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1566 K/Pdt/1983 juga menyebutkan, "Gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat plurium litis consortium*
28. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas, tanah dengan SHGB Nomor 182/Wanaherang yang didalilkan oleh Penggugat telah diperjanjikan untuk diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sama dengan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang yang merupakan barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) kepada PT Ficorinvest Bank yang saat ini telah menjadi barang jaminan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta.
29. Bahwa pengelolaan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta dengan barang jaminan berupa tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang dimaksud telah diserahkan pengurusannya oleh Direktorat PKNSI Kementerian Keuangan kepada PUPN Cabang DKI Jakarta.
30. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, dengan gugatan Penggugat yang pada pokoknya mempermasalahkan mengenai pemenuhan prestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang dimaksud, maka tidak diikutsertakannya Direktorat PKNSI Kementerian Keuangan dan PUPN Cabang DKI Jakarta dalam gugatan Penggugat jelas-jelas telah mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium*.



DALAM POKOK PERKARA

31. Bahwa yang diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap telah termasuk-ke dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
32. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat yang terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I. Bahwa Tergugat III sama sekali tidak terikat dengan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dimaksud dan terhadap Tergugat III jelas-jelas tidak dapat dituntut untuk melakukan suatu prestasi apapun.

Tanah Dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang Sah Secara Hukum Merupakan Barang Jaminan Piutang Negara Atas Nama PT Permitra Andalan Semesta

33. Bahwa tanah dengan SHGB Nomor 182/Wanaherang yang didalilkan Penggugat telah diperjanjikan untuk diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sama dengan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang. Adapun tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut merupakan barang jaminan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta, sebagaimana fakta-fakta hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut dahulunya merupakan 7 (tujuh) bidang tanah adat yang dijadikan barang jaminan utang PT. Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) kepada PT Ficorinvest Bank berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Utang Nomor 25 tanggal 22 April 1996;
 - b. Bahwa 7 (tujuh) bidang tanah adat tersebut adalah:
 1. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.0181, luas \pm 1194m²;
 2. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.0029, luas \pm 1400m²;
 3. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.138, luas \pm 1356 m²;
 4. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.020-0140, luas \pm 1526 m²;
 5. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.020-142, luas \pm 1225 m²;
 6. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.020-0139, luas \pm 1200 m²; dan

Halaman 28 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.020-0141, luas ± 1700 m².
- c. Bahwa terhadap 7 (tujuh) bidang tanah adat tersebut, berdasarkan catatan SHGB Nomor 181/Wanaherang, Bagus Indratama Trihardjo atas nama PT Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Tergugat), sehingga pada tanggal 10 November 1998 terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 181/Wanaherang atas tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat seluas 9933 m² atas nama PT. Permitra Andalan Semesta;
- d. Bahwa dikarenakan tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut merupakan barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) kepada PT. Ficorinvest Bank, maka SHGB Nomor 181/Wanaherang dimaksud diserahkan langsung oleh Kantor Pertanahan kepada PT. Ficorinvest Bank (Bank Asal);
- e. Bahwa sebagai akibat dampak krisis moneter pada tahun 1998, PT Ficorinvest Bank mengalami kesulitan likuiditas (likuiditas tidak sehat), sehingga PT Ficorinvest Bank ditetapkan sebagai *Bank Take Over* (BTO) yang masuk dalam program penyehatan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan segala piutang/hak tagih PT Ficorinvest Bank beralih pula ke BPPN sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional;
- f. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN, dengan berakhirnya tugas BPPN maka segala kekayaan yang sebelumnya dikelola BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan, dalam hal ini termasuk juga piutang atas nama PT Permitra Andalan Semesta beserta barang jaminannya berupa tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut. Oleh karena itu, tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang yang semula merupakan barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta kepada PT Ficorinvest Bank secara sah dan berdasarkan hukum juga menjadi aset yang dikuasai oleh Negara;
- g. Bahwa dikarenakan PT. Permitra Andalan Semesta tidak juga melunasi utangnya, maka Direktorat Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKNSI) Kementerian Keuangan menyerahkan pengurusan

Halaman 29 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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)



Piutang Negara atas nama PT. Permitra Andalan Semesta tersebut kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang DKI Jakarta, sebagaimana Surat Nomor S-1119/KN/2013 tanggal 7 Oktober 2013;

h. Bahwa sesuai dengan Surat Nomor SP3N-43/PUPNC.10.05/2013 tanggal 16 Oktober 2013 hal Penerimaan Pengurusan Piutang Negara a. n. PT. Permitra Andalan Semesta, PUPN Cabang DKI Jakarta telah menerima pengurusan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta dimaksud;

i. Bahwa berdasarkan Surat Perintah Penyitaan Nomor SPS-02/PUPNC.10.05/2015 tanggal 23 April 2015, Berita Acara Penyitaan Nomor BA- 04/WKN.08/KNL0304/2016 tanggal 23 Maret 2016, dan Laporan Pelaksanaan Penyitaan Nomor LAP-04/WKN,08/KNL0304/2016 tanggal 4 April 2016, PUPN Cabang DKI Jakarta telah melakukan penyitaan terhadap tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut;

34. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang sah secara hukum merupakan barang jaminan Piutang Negara atas nama PT. Permitra Andalan Semesta. Oleh karena itu, justru Penggugat dan Tergugat I yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memperjanjikan jual beli atas tanah dimaksud dan perjanjian jual beli tersebut tentunya batal demi hukum;

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Penggugat Dengan Tergugat I Atas
Tanah
Dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang Tidak Sah Dan Batal Demi Hukum

35. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang harus ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli;

36. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sah perjanjian adalah bahwa isi perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku;

37. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang isinya memperjanjikan "jual beli tanah dengan SHGB Nomor 182/Wanaherang, sedangkan tanah SHGB Nomor 182/Wanaherang tersebut adalah sama dengan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang yang merupakan barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta (Tergugat I), maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan hukum;



38. Bahwa selain itu, berdasarkan Surat Perintah Penyitaan Nomor SPS-02/PUPNC.10.05/2015 tanggal 23 April 2015, Berita Acara Penyitaan Nomor BA- 04/WKN.08/KNL.0304/2016 tanggal 23 Maret 2016, dan Laporan Pelaksanaan Penyitaan Nomor LAP-04/WKN.08/KNL.0304/2016 tanggal 4 April 2016, tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang dimaksud nyata-nyata juga telah disita oleh PUPN Cabang DKI Jakarta. Oleh karena itu, seandainya pun benar (*quod non*) terdapat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah SHGB Nomor 182/Wanaherang, sedangkan tanah SHGB Nomor 182/Wanaherang tersebut adalah sama dengan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang yang merupakan barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta (Tergugat I), maka perjanjian tersebut batal demi hukum;

Penggugat Bukan Pembeli Yang Beritikad Baik

39. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi merupakan dalil yang tidak beralasan hukum sama sekali;
40. Bahwa Penggugat nyata-nyata bukan pembeli beritikad baik atas tanah SHGB Nomor 182/Wanaherang, karena sebagaimana didalilkan sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya, Penggugat baru hanya meiakukan perjanjian pengikatan pengikatan jual beli dengan Tergugat I atas tanah SHGB Nomor 182/Wanaherang dimaksud;
41. Bahwa selain itu, sebagaimana telah Tergugat III kemukakan di atas, perjanjian pengikatan pengikatan jual beli Penggugat dengan Tergugat I atas tanah SHGB Nomor 182/Wanaherang itu sendiri nyata-nyata bertentangan dengan hukum dan batal demi hukum. Oleh karena itu, telah jelas bahwa Penggugat bukan pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi;
42. Bahwa Penggugat nyata-nyata juga tidak termasuk dalam kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi sebagaimana diatur dalam ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Rumusan Hukum Kamar Perdata Perdata Umum pada angka 4;
43. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Rumusan Hukum Kamar Perdata Perdata Umum pada angka 4 menyatakan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;*
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;*
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);*
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.*

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;*
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;*
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;*
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat."*

44. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut, untuk dapat dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi, Penggugat harus memenuhi secara kumulatif seluruh kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut;

45. Bahwa Penggugat nyata-nyata tidak memenuhi kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut, karena tanah SHGB Nomor 182/Wanaherang yang didalilkan Penggugat telah diperjanjikan diperjualbelikan oleh Penggugat dengan Tergugat I tersebut adalah sama dengan tanah SHGB

Halaman 32 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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

Nomor 181/Wanaherang yang masih dalam status barang jaminan utang Tergugat I;

46. Bahwa selain itu, tanah SHGB Nomor 182/Wanaherang yang didalilkan Penggugat telah diperjanjikan diperjualbelikan oleh Penggugat dengan Tergugat I yang ternyata sama dengan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut nyata-nyata juga dalam status sita berdasarkan penyitaan yang dilakukan oleh PUPN Cabang DKI Jakarta, sebagaimana Surat Perintah Penyitaan Nomor SPS-02/PUPNC.10.05/2015 tanggal 23 April 2015, Berita Acara Penyitaan Nomor BA-04/WKN.08/KNL.0304/2016 tanggal 23 Maret 2016, dan Laporan Pelaksanaan Penyitaan Nomor LAP-04/WKN.08/KNL.0304/2016 tanggal 4 April 2016;
47. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut, Penggugat nyata-nyata bukan pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi, karena Penggugat tidak memenuhi kriteria sebagaimana yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

Tergugat III Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

48. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil pada posita dan petitum gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum Pasal 1366 KUHPerdara karena adanya kelalaian Tergugat III dengan membiarkan dan mengabaikan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tanpa melakukan pengurusan;
49. Bahwa dalil Penggugat tersebut hanya mengada-ada dan tidak beralasan hukum sama sekali. Bahwa sebagaimana telah Tergugat III kemukakan di atas, pengurusan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta yang barang jaminannya tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut dilakukan oleh PUPN Cabang DKI Jakarta, dimana KPKNL Jakarta V (Tergugat III) adalah salah satu anggota dari PUPN Cabang DKI Jakarta;
50. Bahwa PUPN Cabang DKI Jakarta maupun Tergugat III selaku anggota dari PUPN Cabang DKI Jakarta sama sekali tidak melakukan kelalaian dengan membiarkan dan mengabaikan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut tanpa melakukan pengurusan;
51. Bahwa PUPN Cabang DKI Jakarta maupun Tergugat III selaku anggota dari PUPN Cabang DKI Jakarta telah melakukan pengurusan dan pemeliharaan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang dimaksud sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana fakta-fakta hukum sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan Surat Penyerahan Pengurusan Piutang Negara Nomor

Halaman 33 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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

- S- 1119/KN/2013 tanggal 7 Oktober 2013, Direktorat PKNSI Kementerian Keuangan telah menyerahkan pengurusan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta beserta barang jaminannya berupa tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut kepada PUPN Cabang DKI Jakarta;
- b. sesuai dengan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara Nomor SP3N- 43/PUPNC.10.05/2013 tanggal 16 Oktober 2013 hal Penerimaan Pengurusan Piutang Negara a.n. PT Permitra Andalan Semesta, PUPN Cabang DKI Jakarta telah menerima pengurusan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta dimaksud;
- c. sesuai dengan Surat Perintah Penyitaan Nomor SPS- 02/PUPNC.10.05/2015 tanggal 23 April 2015, Berita Acara Penyitaan Nomor BA- 04/WKN.08/KNL.0304/2016 tanggal 23 Maret 2016, dan Laporan Pelaksanaan Penyitaan Nomor LAP- 04/WKN.08/KNL.0304/2016 tanggal 4 April 2016, PUPN Cabang DKI Jakarta telah melakukan penyitaan terhadap tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang;
- d. sesuai dengan Laporan Penilaian Nomor 0163/1/1/WKN.08/KNL.03/04/ 2017 tanggal 5 Juli 2017, telah dilakukan penilaian terhadap tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang.
52. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, dalil Penggugat yang menyatakan adanya kelalaian Tergugat III membiarkan dan mengabaikan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tanpa melakukan pengurusan adalah tidak benar;
53. Bahwa demikian halnya dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tidak adanya pagar atau papan pengumuman (plang) pada tanah tersebut sebagai perbuatan melawan hukum Pasal 1366 KUHPerdara jelas-jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali;
54. Bahwa tidak ada ketentuan hukum yang mengharuskan bahwa pihak yang berhak atas suatu tanah harus memasang pagar atau papan pengumuman (plang) pada tanahnya tersebut. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tidak adanya pagar atau papan pengumuman (plang) pada tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang sebagai suatu perbuatan melawan hukum adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum sama sekali;



Permohonan Putusan Serta Merta Yang Diajukan
Penggugat Tidak Beralasan Hukum

55. Bahwa putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) yang dimintakan oleh Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R.)/Pasal 191 ayat (1) *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura* (R.Bg.) serta Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 dan Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak dan mengesampingkan dalil dan petitum putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) yang dimintakan oleh Penggugat tersebut;

Maka : berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan memutus perkara a *quo*;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I dan Tergugat III tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik secara lisan pada persidangan tanggal 27 Maret 2018 pada pokoknya sebagai berikut:

- Menolak dalil-dalil jawaban Tergugat II dan Tergugat III, kecuali sesuai dengan fakta dalil-dalil guatan Penggugat dan Penggugat berketetapan pada dalil-dalil gugatannya;
- Mengenai keberatan (eksepsi) Absolut yang diajukan Tergugat III, karena dalil gugatan Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang sah sebagai telah dijelaskan dalam butir-butir dalil gugatannya, sehingga gugatan Penggugat termasuk dalam ranah Pengadilan Negeri;
- Mengenai keberatan (eksepsi) Ne bis in idem karena telah diperiksa dalam perkara No. 185/Pdt.G/2018/PN Cbi, namun karena perkara tersebut yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi Penggugat adalah Tergugat I dan hal tersebut juga merupakan putusan sela bukan putusan akhir;

- Mengenai keberatan (eksepsi) Error in persona karena Penggugat telah menarik pihak lain, maka Penggugat berpendapat untuk mengajukan suatu gugatan, Penggugat boleh mengajukan gugatan kepada siapa saja;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat secara lisan tersebut, Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan Duplik secara lisan yang pada pokoknya Tergugat I dan Tergugat III berketetapan pada jawabannya dan untuk uraian dalam putusan ini, maka replik dan duplik tersebut dianggap telah tercantum dalam putusan dan turut dipertimbangkan dalam mengambil putusan ini. Sedangkan Tergugat II mengajukan Duplik secara tertulis pada sidang Hari Senin, tanggal 1 April 2019 yang ternyata didalamnya terdapat jawaban Tergugat II sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI SECARA ABSOLUT (ABSOLUTE COMPETENTIE)

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong, karena Gugatan dan Replik lisan penggugat dalam perkara aquo memperlakukan prosedur penerbitan sertifikat obyek sengketa dan tuntutan pada pokok perkaranya petitum poin 6 sebagai berikut kutip *"Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat II untuk menghapus dan menyatakan tidak berlaku SHGB Nomor 181/Wanaherang yang penerbitannya didasarkan pada SK terbaru/perpanjangan dari SK Penerbitan SHGB Nomor 181/Wanaherang"* ;

Menyingkapi serta memaknai tuntutan dari Penggugat pada petitum aquo untuk dinyatakan tidak sah/tidak berlaku atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat identik dengan permohonan untuk pembatalan dan/atau dinyatakan batal demi hukum terhadap sertifikat obyek sengketa (Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181/Wanaherang);

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang No.5 Tahun 1986 Jo. pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor : 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara " Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan

Halaman 36 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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

akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata” maka Sertipikat obyek sengketa (Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 181 /Wanaherang) merupakan Bescheking/Keputusan Tata Usaha Negara karena merupakan produk final Tergugat II/Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yang merupakan Badan atau pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal pasal 1 angka 8 Undang Undang Nomor : 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang Undang Nomor : 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan menyatakan batal suatu Keputusan Tata Usaha Negara berada pada Peradilan Tata Usaha Negara. Sehingga sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1985 Pasal 4, Pasal 62 ayat (1) huruf a Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 Perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum;

Bahwa sedangkan pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah mempermasalahkan tentang prosedural penerbitan Sertipikat obyek perkara yang dilakukan oleh Tergugat II tidak prosedural sehingga melanggar hukum yang imbasnya merugikan penggugat;

Bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang menginginkan sertipikat obyek perkara untuk dinyatakan batal demi hukum, dengan dasar dalil gugatan tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana pada posita gugatannya poin 15 yang pada prinsipnya mendalilkan Tergugat II telah melanggar hukum dengan cara

Halaman 37 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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

menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 181 /Wanaherang dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 182 /Wanaherang diatas lokasi dalam satu hamparan bidang tanah yang sama di Jalan Kampung Wanaherang Desa Wanaherang Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor sehingga Tergugat II telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum, selaku demikian permasalahan a quo murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa dalil gugatan Penggugat pada positia poin 11, 13 dan 14 pada prinsipnya mendalilkan serta menjelaskan tentang hal ikhwil jalannya persidangan perkara Nomor: 185/Pdt.G/2018/PN Cbi. hal mana dalam perkara tersebut terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat serta tuntutan aquo yang intinya tuntutan untuk dinyatakan batal terhadap Sertipikat obyek sengketa telah diputus dalam putusan sela pada tanggal 14 Nopember 2018 sehubungan dengan Eksepsi tentang kewenangan secara absolut (*absolute competentie*) telah dikabulkan dikarenakan untuk mengadili Perkara aquo bukan kewenangan absolut Pengadilan Negeri Cibinong, sehingga untuk mengadili perkara aquo merupakan kewenangan absolut Peradilan Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.14 Tahun 1970 Jo. Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang Undang Nomor : 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara,

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 134 HIR. Menyatakan *Tentang Tangkisan /eksepsi kewenangan mengadili secara absolut (absolute competentie) dapat diajukan setiap saat sepanjang masih dalam pemeriksaan bahkan Hakim secara ex officio harus menyatakan dan/atau memutuskan berwenang dan tidaknya memeriksa perkara tanpa menunggu diajukannya tangkisan/eksepsi dari para pihak Tergugat maupun Turut Tergugat ;*

Perlu untuk diketahui dan dipahami oleh Penggugat mengenai tuntutan untuk dinyatakan batal demi hukum dan/atau pembatalan Sertipikat obyek sengketa (*Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 181/Wanaherang Surat Ukur Nomor: 48/ WanaHerang/1998, tanggal 06-011-1998 luas 9933 m2. atas nama PT. PERMITRA ANDALAN SEMESTA berkedudukan di Jakarta terletak di Desa Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor*) disamping bukan menjadi kewenangan absolut Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) sebagaimana Putusan Sela Perkara Perdata Nomor : 185/Pdt. G

Halaman 38 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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

/2018/PN.Cbi. tanggal 14 November 2018 Pihak PT. PERMITRA ANDALAN SEMESTA/ sebagai Tergugat I telah melakukan upaya hukum dengan mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara (TUN) terdaftar dengan Register Perkara Nomor : 12/G/2019/TUN.BDG. di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal yang diuraikan diatas dikarenakan fakta hukum telah terungkap secara tegas dan jelas bahwa untuk mengadili Perkara aquo merupakan Pengadilan Tata Usaha Negara, gugatan aquo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, maka untuk mencegah serta menghindari kesimpang siuran serta adanya contradictif hukum Putusan perkaranya mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan a quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

2. TENTANG GUGATAN NEBIS IN IDEM

Bertitik tolak pada gugatan Penggugat pada posita poin 11 halaman 5 kemudian posita poin 13, 14, 15 pada halaman 7 dan 8 pada prinsipnya mendalilkan bahwa terkait dengan permasalahan aquo sebelumnya Tergugat I pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong dalam Perkara Perdata Nomor : 185/Pdt.G /2018/PN.Cbi. dan perkara dimaksud telah diputus dalam putusan sela tanggal 14 November 2018 yang amar putusannya menyatakan Pengadilan negeri Cibinong tidak berwenang mengadili perkaranya dengan mengabulkan Eksepsi kewenangan mengadili secara absolut (*absolute competentie*) dikarenakan untuk mengadili perkara tersebut menjadi kewenangan absolute Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa kemudian pada gugatan posita berikutnya sekedar berputar-putar membahas hak ikwal yang berkaitan dengan jawab-jinawab dalam Perkara Nomor : 185 /PDT.G/2018/PN.Cbi. yang ujung-ujungnya menyatakan bahwa Tergugat II telah melanggar hukum dalam menerbitkan 2 (dua) Sertipikat dengan lokasi dan bidang tanah yang sama;

Bahwa setelah dicermati dalil gugatan penggugat yang berkaitan dengan Subyek dan obyek maupun substansi gugatannya pada prinsipnya sama dengan gugatan dalam perkara Nomor :185/Pdt.G/2018/PN.Cbi. yang mana esensi dalil-dalil gugatan nya mempermasalahkan tentang keberadaan maupun proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 81/Wanaherang dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 82/ Wana herang yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang lokasinya berada pada 1 (satu)

Halaman 39 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/2018/PN Cbi



areal yang sama sekalipun Penggugat dalam perkara dimaksud posisi hukum dalam gugatannya sebagai turut Tergugat I sedangkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tergugat I selaku demikian permasalahan aquo sebelumnya telah diajukan gugatan di Pengadilan negeri Cibinong dalam Perkara Nomor : 185/Pdt. G /2018/PN.Cbi. sehingga perkara aquo telah memenuhi unsur *nebis in idem*;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tgl. 6 – 12 – 1967 No. 145 K/Sip/1967, yang berbunyi: "*yang menjadi hakekat ne bis in idem adalah bahwa pihak yang berperkara adalah sama dan barang yang dipersengkekatan juga sama.*" Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tgl. 13-4-1973 No. 647 K/Sip/1973, yang berbunyi: "*Ada atau tidaknya azas nebis in idem tidak semata – mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan alasannya adalah sama.*" Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 3-1-1973 Nomor : 558 K/Sip/1973, menyatakan "*Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek perkara dan juga penggugatnya yang menyebabkan gugatan tidak dapat diterima*";

Demikian halnya dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: 7 tahun 2012 secara tegas menyatakan *Bahwa suatu perkara dapat dianggap sebagai Nebis in idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak dan staus obyek perkara terdahulu telah ditentukan Dalam putusan terdahulu*";

Bahwa M. YAHYA HARAHAHAP, SH. Dalam buku Hukum acara Perdata halaman 439 angka 3 jugal telah memaparkan mengenai *Esceptio Res Judicata* atau yang lebih dikenal dengan *Nebis In idem* , yaitu *apa bila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan serta putusan tersebut telah memperoleh keuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali*; Demikian juga dengan SARWONO, SH., M. HUM. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek," menegaskan: "*..... gugatan yang diajukan oleh pihak penggugat didasarkan pada alasan yang sama baik itu tentang duduk perkaranya, obyeknya, subyeknya dan pengadilannya serta alasannya sama*";



Bahwa dengan mempedomani ketentuan dan hal-hal yang diuraikan diatas, fakta hukum telah terungkap secara jelas dan tegas Gugatan Penggugat dalam Perkara aquo telah memenuhi unsur Nebis in idem, maka kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo agar sudah gugatan Penggugat ditolak dan/atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

3. TENTANG GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Quad non gugatan dalam perkara aquo merupakan gugatan tentang perbuatan melawan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dengan pokok permasalahan Penggugat akan membeli tanah dari Tergugat I dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 182/Wanaherang dan telah dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor : 18 tanggal 29 April 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II /PPAT. Kabupaten Bogor, namun tanah tersebut terdapat permasalahan karena fhisiknya dikuasai oleh Negara dan diatas bidang tanah tersebut terbit sertipikat Hak guna Bangunan Nomor : 181/ Wanaherang sehingga Tergugat II yang telah menerbitkan Sertipikat dimaksud telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum sehingga merugikan penggugat;

Selanjutnya dalil gugatan Penggugat di halaman 9 pada huruf C posita poin 16 dan 17 pada intinya mendalilkan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilidungi oleh hukum dan telah menempuh langkah langkah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan diantaranya melakukan jual beli atas tanah sengketa dihadapan PPAT. (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagaimana diatur dalam peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 dan telah melakukan pemeriksaan lapangan kelokasi tanahnya, maka Akta Perjanjian Jual Beli dimaksud agar dinyatakan sah menurut hukum sehingga dapat memberikan kepastian hukum kepemilikan Penggugat atas tanah sengketa;

Bahwa setelah dicermati dalil gugatan penggugat permasalahan aquo belum ada hubungan hukum dengan Tergugat II, dikarenakan subyek gugatan yang tidak jelas, mengningat posisi hukum dari Penggugat yang didasari dengan Perjanjian Jual Beli tidak serta merta Penggugat memiliki kapasitas dan berhak atas obyek tanah perkaranya; Perlu untuk dipahami Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor : 18 tanggal 29 April 2015 bukan merupakan bukti perolehan hak yang nota bene baru akan melaksanakan jual beli sehingga transaksi jual belinya belum dilaksanakan sehingga Penggugat belum ada hubungan hukum dengan hak keperdataan Sertipikat

Halaman 41 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/2018/PN Cbi



obyek sengketaanya sehingga kapasitas dari Penggugat dalam Perkara aquo tidak jelas;

Demikian halnya dengan Pengakuan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik maka harus dilindungi hukum karena telah melakukan jual beli yang telah dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor : 18 tanggal 29 April 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya mohon agar Akta Perjanjian Jual Beli dimaksud dinyatakan sah sehingga kepemilikan tanah Penggugat atas tanah obyek perkara memiliki kepastian hukum;

Bahwa dalil gugatan aquo membingungkan tidak jelas/kabur tidak berdasar pada hukum mengingat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mempunyai kewenangan untuk membuat dan mengesahkan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang nota bene Akta tersebut bukan merupakan bukti perolehan hak;

Bahwa Transaksi Jual beli dinyatakan telah sah menurut hukum berdasarakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur dalam Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

Bahwa dengan demikian Akta Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor : 18 tanggal 29 April 2015 bukan merupakan bukti perolehan hak dan belum memenuhi ketentuan khususnya yang diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 pasal 37 dengan demikian sekalipun Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dimaksud dinyatakan sah menurut hukum, selaku demikian tidak serta merta Penggugat sah sebagai pemilik tanah obyek sengketa;

Atas dasar uraian diatas maka gugatan Penggugat dapat diklasifikasikan sebagai gugatan kabur (obscuur libel) dan sudah sepatutnya gugatan aquo dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan dan Replik Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum dan menguntungkan Tergugat II;



2. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Tergugat II dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya;

3. Bahwa, Tergugat II menolak dengan tegas semua posita gugatan yang ditujukan kepada Tergugat II yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 181 dan 182/Wanaherang dilokasi yang sama dikarenakan dalil -dalil gugatan Penggugat hanya sekedar mengulang-ulang serta membahas jawab-jawab dalam gugatan Perkara Nomor : 185/Pdt.G/2018/PN.Cbi. yang nota bene telah mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap/inkracht sehingga dalil-dalil gugatan Penggugat tidak relevan;

Bahwa perlu untuk dipahami oleh penggugat prosedural penerbitan obyek sengketa/Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:181/Wanaherang diawali dengan pengukuran atas dasar permohonan yang diajukan oleh BAGUS INDRATAMA TRIHARJO bertindak untuk dan atas nama PT. PERMITRA ANDALAN SEMESTA/PENGGUGAT terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 23-8-1996 dengan Nomor Pendaftaran Di. 301 Nomor: 15290 /1996 dan setelah diadakan pengukuran hasilnya tertuang pada Peta Situasi Nomor: 193/1996 tanggal 30-8-1996 dengan luas 9.933 M2 yang merupakan data fisik dari obyek tanahnya sebagaimana terlampir dalam permohonan haknya;

Kemudian terhadap data administrasinya yang terdiri dari data fisik maupun Yuridis dengan berdasar pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 12 tahun 1992 Jo. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 500-3355 tanggal 17-12-1997 Atas permohonan hak Guna Bangunan dimaksud Tergugat telah melakukan Penelitian melalui Panitia A, hal mana dari pihak Penggugat diwakili oleh Sdr. KADIYO, S.H., kemudian setelah terdapatnya kecocokan dan/atau kesesuaian antara data fisik dengan data yuridis, Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah menerbitkan Surat Keputusan Nomor: 500.2/36/HGB/VI-1998 tanggal 30-6-1998 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada PT. PERMITRA ANDALAN SEMESTA, Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta, atas tanah seluas \pm 9.933 m2 terletak di Desa Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten DT. II Bogor yang mana Surat

Halaman 43 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan tersebut telah diserahkan kepada Sdr. KADIYO, S.H., yang mewakili Penggugat dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dengan Nomor Pendaftaran D.i. 301 : 26681/1998 tanggal 4-11-1998, selanjutnya Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 181 /Wanaherang atas nama Penggugat/PT. PERMITRA ANDALAN SEMESTA berkedudukan di Jakarta sebagai tanda bukti kepemilikannya;

Dengan demikian dalil posita dari penggugat yang menyatakan tergugat II dalam menerbitkan Sertipikat obyek sengketa telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum tidak ada relevansinya dan tidak berdasar pada hukum maka Tergugat II menolak secara tegas dalil posita aquo;

4. Bahwa Tergugat II menolak semua tuntutan dari Penggugat dalam Petitum pokok Perkaranya khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II dikarenakan tuntutan Penggugat berkaitan dengan permasalahan proses penerbitan dan pembatalan sertipikat obyek sengketa yang merupakan bescheeking/Keputusan Tata Usaha Negara yang nota bene kewenangan mengadilinya berada pada Pengadilan Tata Usaha Negara; Sedangkan tindakan administratif Tergugat II dalam menerbitkan sertipikat-sertipikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Jo. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Pasal 2, Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, Jis Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 Jis Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9 Tahun 1999, serta TELAH MEMENUHI Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (algemene behoorlijk bestuur / principle of good administration) sebagaimana yang diuraikan oleh W. RIAWAN TJANDRA, S.H. dalam bukunya HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA, halaman 68 dan halaman 69 bahwa menurut CRINCE LE ROY (PRINCIPLE OF GOOD ADMINISTRATION) terutama asas kepastian hukum (principle of legal security), asas bertindak cermat (principle of carefulness) dan oleh KOENTJORO PURBOPRANOTO, pada Asas Kebijaksanaan (principle of sapiently). Sehingga Tergugat TIDAK menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (detournement de povoir) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta TANPA wewenang yang sah

Halaman 44 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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)



menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Para Penggugat (willekeur) dan TIDAK bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986, Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b;

5. Bahwa, untuk memperjelas duduk permasalahan tanah sengketa guna sebagai bahan pertimbangan yang mulia Majelis Hakim dalam memutus perkara aquo bersama ini disampaikan kronologis penerbitan sertifikat-sertifikat inlitis sebagai berikut:

a. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 181/Wanaherang Surat Ukur Nomor: 48/Wanaherang/1998, tanggal 06-011-1998 luas 9933 m2. penerbitannya tanggal 10-11-1998 berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor: 500.2/36/HGB/VI-01998 tanggal 30-09-1998 tercatat atas nama PT. PERMITRA ANDALAN SEMESTA berkedudukan di Jakarta masa berlakunya hak berakhir tanggal 10-11-2028 terletak di Desa Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;*

Bahwa pada Buku Tanah terdapat catatan sebagai berikut:

- *Pencatatan pemblokiran dari Pengurus Wilayah Lembaga Penyuluhan dan Bantuan Hukum Nahdhatul Ulama Jawa Barat berdasarkan Surat Nomor: 18 /LPBH NU/JBR/I/2013 tanggal 15-01-2013 dicatat dalam Nomor Agenda : 300-210 (44) tanggal 23-01-2013;*
- *Diterbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) Nomor: 910/2013 tanggal 05-09-2013 atas permohonan dari Kepala KPKNL Bgr untuk keperluan lelang;*
- *Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta (KPKNL) perihal permohonan pencatatan pemlokiran terhadap barang jaminan hutang an. PT. PERMITRA ANDALAN SEMESTA dicatat dengan Nomor Agenda 300-4004/901) tanggal 1-11-2013;*

b. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 182/Wanaherang Surat Ukur Nomor: 53/Wanaherang/1999, tanggal 01-02-1998 luas 9933 m2. penerbitannya tanggal 2-2-1999 berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor: 500.2/36/HGB/VI-01998 tanggal 30-09-1998 Jo. Nomor: 500.2/36/ HGB/V-98 tanggal 30-06-1998 tercatat atas nama PT. PERMITRA ANDALAN SEMESTA berkedudukan di Jakarta masa berlakunya hak berakhir*



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

*tanggal 01-02-2029 terletak di Desa Wanaherang Kecamatan
Gunung Putri, Kabupaten Bogor;*

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas penerbitan sertifikat-sertipikat in litis telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9 Tahun 1999 sehingga:

- Telah sesuai dengan azas legalitas;
- Tidak berbuat sewenang-wenang (*De tornement de pouvoir*);
- Tidak berbuat sekehendak hati (*Willekeur*);
- Sesuai dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);
- Tidak melanggar hukum;

Atas dasar uraian tersebut diatas, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus:

1. Menerima Duplik sekaligus Jawaban Tergugat II;
2. Menolak Gugatan dan Replik Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan dan Replik Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan dan jawaban tersebut, Majelis Hakim telah mengeluarkan putusan Sela tanggal 23 April 2019, yang amarnya berbunyi:

MENGADILI

1. Menolak keberatan (Eksepsi) Tergugat II dan Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;
3. Memeritahkan pihak-pihak dalam perkara perdata Nomor 295/Pdt.G/2018/PN Cbi untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya yang timbul akibat perkara ini hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda sebagai berikut:

1. Foto copy Kesepakatan Bersama antara PT. Permitra Andalan Semesta, tanggal 02-04-2015 (bukti P-1);

Halaman 46 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy Akta No 18 tentang Perjanjian pengikatan Jual Beli No. 18, tanggal 29-04-2015, yang dibuat dihadapan Rosniawati, S.H, Notaris di Kabupaten Bogor (bukti P-2);
3. Foto copy Surat Data Pembelian Tanah (bukti P-3);
4. Foto copy Surat Bagus Indratama Trihardjo Kepada Notaris PPAT Rosniawati, S.H. dan Yani Maryani (Pihak Pembeli), tanggal 31 Juli 2015 (bukti P-4);
5. Foto copy Slip Pengiriman Uang dari PT. Bank Woori Indonesia, tanggal 29 April 2015 (bukti P-5.a);
6. Foto copy Aplikasi Setoran/Transfer/Kliring/Inkaso Bank Mandiri, tanggal 16 Juni 2015 (bukti P-5.b);
7. Foto copy Slip Pemindahan Dana Antara Rekening BCA, tanggal 13 Juli 2015 (bukti P-5.c);
8. Foto copy Slip Pengiriman Uang Bank Woori Saudara, tanggal 14 Agustus 2015 (bukti P-5.d);
9. Foto copy Slip Pengiriman Uang Bank Woori Saudara, tanggal 15 September 2015 (bukti P-5.e);
10. Foto copy Slip Pengiriman Uang Bank Woori Saudara, tanggal 15 Oktober 2015 (bukti P-5.f);
11. Foto copy Bukti Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, tanggal 12 Oktober 15 (bukti P-5.g-1);
12. Foto copy Bukti Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, tanggal 12 Nopember 15 (bukti P-5.g-2);
13. Foto copy Bukti Permohonan Pengiriman Uang Bank BCA, tanggal 13-11-15 (bukti P-5.g-3);
14. Foto copy Bukti Setoran Bank BCA, tanggal 10 Desember 2015 (bukti P-5.h)
15. Foto copy Bukti Slip Pengiriman Uang Bank Woori Saudara, tanggal 15 Desember 2015 (bukti P-5.i);
16. Foto copy Bukti Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, tanggal 11 Januari 2016 (bukti P-5.j);
17. Foto copy Bukti Setoran Bank BCA, (bukti P-5.k-1);
18. Foto copy Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, tanggal 11 Januari 2016 (bukti P-5.k-2);
19. Foto copy Bukti Permohonan Pengiriman Uang BCA, tanggal 15 Maret 2016 (bukti P-5.k-3);
20. Foto copy Bukti Setoran Bank BCA, tanggal 18 Maret 2016 (bukti P-5.l);

Halaman 47 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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

21. Foto copy Surat Nomor: 005/20 pem tanggal 31 Maret 2016 perihal: Undangan dari Kepala Desa Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor (bukti P-6);
22. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 181/Wanaherang (bukti P-7);
23. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 182/Wanaherang (bukti P-8);
24. Foto copy Surat Nomor: 008/ESP-HA/KLF/IV/2016, tanggal 8 April 2016, Perihal: Klarifikasi dan Tindak Lanjut Hasil Pertemuan (bukti P-9.a);
25. Foto copy Surat Nomor: 015/ESP-HA/SOM-I/IV/2016 tanggal 15 April 2016, Perihal: Somasi I (bukti P-9.b);
26. Foto copy Surat tanggal 21 April 2018, Perihal: Tanggapan Surat Klarifikasi Nomor: 008/ESP-HA/KLF/IV/2016, tanggal 8 April 2016 dan Somasi I Nomor: 015/ESP-HA/SOM-I/IV/2016 (bukti P-9.c);
27. Foto copy Surat tanggal 23 Mei 2016, Perihal: Somasi II (bukti P-9.d);
28. Foto copy Surat Nomor: 002.02/ESP-HA/SOM-III/VI/2016 tanggal 2 Juni 2016, Perihal: Somasi III (Final) (bukti P-9.e);
29. Foto copy Surat Pernyataan Sdr. Bagus Indratama Trihadjo, tanggal 16 Juni 2016 (bukti P-9.f);
30. Foto copy Surat Nomor: 005.01/ESP-HA/LN/I/2017, tanggal 5 Januari 2016, Perihal: Legal Notice (bukti P-9.g);
31. Foto copy Surat Nomor: 007.01/ESP-HA/KLF/XII/2016, tanggal 7 Desember 2016, Perihal: Permohonan Klarifikasi Atas Objek Tanah SHGB 181/Wanaherang dan SHGB 182/Wanaherang (bukti P-10.a);
32. Foto copy Surat Nomor: 021.01/ESP-HA/KLF.II/XII/2016, tanggal 21 Desember 2016, Perihal: Tindak Lanjut Surat Nomor: 007.01/ESP-HA/KLF/XII/2016, tanggal 7 Desember 2016, perihal: Permohonan Klarifikasi Atas Objek Tanah SHGB 181/Wanaherang dan SHGB 182/Wanaherang (bukti P-10.b);
33. Foto copy Surat Nomor: 021.02/ESP-HA/KLF.III/IV/2017, tanggal 21 April 2017, Perihal: Permohonan Klarifikasi ke-3. (bukti P-10.c);
34. Foto copy Surat Nomor: 008.01/ESP-HA/SOM/VI/2017, tanggal 8 Juni 2017, Perihal: Somasi (bukti P-10.d);
35. Foto copy Surat Nomor: 018.01/ESP-HA/SOM/VII/2017, tanggal 18 Juli 2017, Perihal: Somasi II (Terakhir) (bukti P-10.e);
36. Foto copy Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Seri Perundangan, ISBN 979-3418-20-6 Cetakan Pertama, Februari 2006, Penerbit Pustaka Yustisia (bukti P-11.a);

Halaman 48 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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

37. Foto copy surat gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas penerbitan SHGB No. 181/Wanaherang an. PT. Permitra Andalan Semesta dari Bagus Indratama Trihardjo No. 25/Lit.G/SKC/VIII/2018, tanggal 9 Agustus 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah reg. No. 185/Pdt.G/2018/PN Cbi (bukti P-11.b);
38. Foto copy Replik atas Jawaban Turut Tergugat I dalam perkara No.185/Pdt.G/2018/PN.Cbi (bukti P-11.c);
39. Foto copy Jawaban Tergugat II (BPN Kantor Pertanahan Kanupaten Bogor) dalam perkara No.185/Pdt.G/2018/PN.Cbi (bukti P-11.d);
40. Foto copy Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Seri Perundangan, ISBN 979-3418-20-6 Cetakan Pertama, Februari 2006, Penerbit Pustaka Yustisia (bukti P-12.a);
41. Foto copy Jawaban Turut Tergugat III (KPKNL) dalam perkara No.185/Pdt.G/2018/PN Cbi (bukti P-12.b);
42. Foto copy Photo keadaan objek jual beli (bukti P-12.c);
43. Foto copy Rekapitulasi Perhitungan Kerugian / Pengeluaran PT. Sunji Armi Sejahtera (bukti P-13);
44. Foto copy Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (bukti P-14.a);
45. Foto copy Bukti Pengecekan dan Pemeriksaan Objek Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kab. Bogor, tanggal 26 Februari 2015, tanggal 21 April 2015 dan tanggal 19 Februari 2016(bukti P-14.b);
46. Foto copy Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Permitra Andalan Semesta No.60, tanggal 31 Juli 2003 yang dibuat dihadapan Hj. Mas Ayu Fatimah Sjojfan., S.H., M.H., Notaris / PPAT di Jakarta. (bukti P-14.c);

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat, Penggugat telah menghadirkan tiga orang saksi, yaitu JUNAEDI SALAT, NGATMIATI, S.H. dan ABDUL KHAER yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah dan keterangan tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi: **JUNAEDI SALAT:**

- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli antara Penggugat dan Tergugat dan saksi hanya sebagai mediator yang menghubungkan Penjual dan Pembeli saja;
- Bahwa saksi mengetahui Penjual (pemilik tanah) dari teman saksi yang bernama Bapak Utoro;

Halaman 49 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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 bertempat tinggal di Wanaherang dan tidak jauh dari lokasi/ objek tanah sengketa sejak tahun 1978, sehingga saksi mengetahui persis lokasi tanah tersebut;
- Bahwa pada saat saksi menghubungkan Penjual dan Pembeli tanah dimaksud, keadaan tanah tidak terawat tetapi banyak penggarapnya, dahulunya tanah tersebut bekas pabrik yang sudah hancur;
- Bahwa tanah tersebut milik dari PT. Permitra Andalan Semesta;
- Bahwa proses jual belinya terjadi pada tahun 2010 tetapi saksi lupa tanggal dan bulannya;
- Bahwa harga transaksi jual beli tanah tersebut adalah sebesar Rp.650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
- Bahwa saksi mengetahui pembayarannya jika dihutang pun tidak apa, karena kabarnya waktu itu Pak Indra mau membuat rest area dan akhirnya pembayarannya dicicil dalam waktu satu tahun;
- Bahwa saksi hanya mengetahui pembayarannya yang pertama tetapi tidak mengetahuinya kapan berakhirnya pembayaran tersebut;
- Bahwa saksi hanya mendapat komisi setiap ada pembayaran, ada beberapa kali pembayaran tetapi kemudian tidak ada lagi dan komisi diterima saksi setiap bulan jika ada pembayaran;
- Bahwa pada waktu pengecekan tanah dimaksud dilakukan oleh isteri Penggugat yaitu ibu Yani, dimana pada waktu pengecekan tidak ada plang pengumuman dan tidak ada apa-apa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui penjual tetapi hanya mengetahui dengan pembeli saja dan saksi tidak pernah bertemu dengan penjual, saksi hanya bicara dengan pak Wasiman yang kemudian menelepon ke pak Utoro;
- Bahwa sebelum ada transaksi jual beli, pemilik tanah tersebut simpang siur karena banyak yang mengaku sebagai pemilik tanah tersebut;
- Bahwa saksi berani menawarkan tanah tersebut karena ada sertifikatnya dan sertifikat tanah tersebut diperlihatkan oleh Pak Irfan, orang yang dipercaya oleh pemilik tanah tersebut yaitu sertifikat nomor 182;
- Bahwa saksi hanya mengetahui pembayaran yang awal saja yaitu Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada tahun 2015;
- Bahwa saksi mengetahui tentang adanya sertifikat No. 181 dan 182 karena pada saat itu saksi sering ke kantor Desa karena saksi anggota BPD dan saksi mengetahui ada yang memberikan informasi ternyata surat tanah tersebut ada di Bank;

Halaman 50 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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 yang melakukan pengecekan pajak tanah tersebut (SPPT) dilakukan oleh ibu Mia dan kesimpulannya bisa dilakukan jual beli;
- Bahwa dalam hal jual belinya saksi tidak paham apakah dengan cara membuat perjanjian atau bentuk lainnya, yang saksi ketahui adalah penjual dan pembeli sepakat dan dijual;
- Bahwa yang saksi ketahui Mr. Kim Sunho sudah melakukan pengecekan atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi menerima komisi sebanyak 4 (empat) kali masing-masing sebesar Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui riwayat tanah tersebut dan sebelum transaksi jual beli sering melihat tanah tersebut, dimana ada yang menggarap tanah tersebut tetapi hanya menanam pohon saja;
- Bahwa saksi mengetahui ada dua sertifikat karena ada yang datang dari pihak Kementerian Keuangan yang menemui pak Kepala Desa yang menanyakan dimana lokasi tanah tersebut, dan ternyata obyeknya adalah tanah yang sama;
- Bahwa saksi hanya mengetahui bahwa lokasi tanah tersebut bekas perusahaan yang bangkrut karena saksi tinggal di sekitar lokasi tersebut sejak tahun 1978;
- Bahwa dari awal saksi tidak mengetahui tanah tersebut milik PT. Permitra Andalan Semesta, saksi hanya mengetahui tanah tersebut bekas pabrik golf dan hal tersebut pun hanya diketahui dari cerita teman dan dari Kepala Desa setempat;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah tersebut dan tidak mengetahui jika sertifikat tanah tersebut dijaminkan ke bank;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika tanah tersebut sudah terdaftar dan ada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181;
- Bahwa saksi mengetahui ada dua sertifikat karena ada petugas Kementerian Keuangan yang datang mencari di mana letak tanah atas nama Pak Indra, karena Pak Indra mempunyai hutang dan saat itu saksi berpikir bahwa tanah tersebut sudah dibeli teman saksi, kok ada dua sertifikatnya;
- Bahwa jual beli tanah tersebut antara Penjual dan Pembeli terjadi pada tahun 2012;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Pak Utoro itu pegawai dari PT. Permitra Andalan Semesta;
- Bahwa saksi pernah melihat Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dan belum pernah melihat akta jual belinya;

Halaman 51 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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 mengetahui jika PT. Permitra Andalan Semesta akan menjual tanahnya dan saksi menghubungi pak Utoro yaitu orang dari pihak penjual, sedangkan Pak Wasiman adalah orang kepercayaan pembeli dan saksi adalah mediator dari pihak pembeli;
- Bahwa awalnya ada pihak yang menawarkan tanah tersebut kepada saksi dan saksi menawarkan kepada Ibu Yani, istri Penggugat;
- Bahwa menurut keterangan masyarakat tanah tersebut bekas pabrik yang bangkrut dan tidak dikelola lagi sudah dalam keadaan rata yang kemudian oleh masyarakat ditanami;
- Bahwa sepengetahuan saksi sejak masih kecil di atas tanah tersebut berdiri PT. Permitra Andalan Semesta yaitu pabrik bola golf, namun saksi tidak mengetahui sampai kapan berdirinya pabrik tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat Kim Sunho, namun saksi tidak pernah bertemu langsung dengan Kim Sunho;
- Bahwa menurut pak Wasiman PT. Permitra Andalan Semesta itu milik Pak Indra;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut ditunjukkan oleh Pak Indra, sedangkan yang mengurus transaksi jual belinya adalah Pak Indra dan Ibu Mia;
- Bahwa saksi menjabat sebagai BPD selama 5 (lima) tahun sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2019 dan selama saksi bekerja di BPD tidak ada tercatat tentang pendirian pabrik, yang tercatat hanya SPPT-nya saja, tetapi saksi belum pernah melihat SPPT-nya;
- Bahwa selama saksi bekerja di BPD tidak mengetahui ada pihak perbankan yang memberitahukan bahwa tanah tersebut telah menjadi jaminan;
- Bahwa yang bertindak sebagai Penjual adalah Pak Indra dan Pembeli adalah Kim Sun Ho;
- Bahwa saksi mengetahui alamat kantor PT. Permitra Andalan Semesta di Jalan Sisingamangaraja - Jakarta;
- Bahwa di lokasi tanah tersebut sekarang ada bangunan pos jaga yang dibuat oleh Pak Wasiman atas perintah dari Pak Indra;
- Bahwa menurut saksi Serifikat Hak Guna Bangunan No. 181 terbit lebih dahulu dari Serifikat Hak Guna Bangunan No. 182;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Serifikat Hak Guna Bangunan No. 181 telah dijamin ke bank;

Halaman 52 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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 tidak mengetahui apa jabatan Pak Indra, saksi hanya mengetahui dari pak Wasiman jika Pak Indra adalah Boss-nya pak Wasiman;
- Bahwa saksi hanya mengetahui jika tanah tersebut milik Pak Bagus Indratama Trihardjo;
- Bahwa saksi baru mengetahui pada tahun 2016 jika surat tanah tersebut ada di Kementerian Keuangan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ada surat penyitaan dan di lapangan tidak ada plank pengumuman apapun;
- Bahwa saksi mengetahui transaksi jual belinya sebesar Rp650.000,00/m2 (enam ratus lima puluh ribu per meter persegi) dan jual beli tanah tersebut sudah hampir lunas;

2. Saksi: **NGATMIATI, S.H. :**

- Bahwa saksi mengetahui proses Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi adalah pihak dari notaris dan saksi bekerja di Kantor Notaris Rosniawati, S.H.;
- Bahwa saksi membenarkan alat bukti surat yang diberi tanda P-2 tentang adanya Perjanjian Perikatan Jual Beli;
- Bahwa saksi terlibat dalam jual beli pada saat datang ke kantor notaris, dimana awalnya Penggugat dan Tergugat sudah menunjuk notaris yang lain sebelum ditangani di kantor saksi dan pada saat itu sudah ada Down Payment (DP) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa pada saat mereka datang ke kantor saksi, kami menyarankan agar tidak ada Down Payment (DP) terlebih dahulu, tetapi ternyata sudah ada Down Payment (DP) lebih dahulu menurut informasi dari Pak Irfan yang juga seorang notaris;
- Bahwa kami melarang untuk jangan dahulu melakukan transaksi karena belum mengetahui bagaimana kondisinya tanah tersebut di Kantor Pertanahan, ternyata sudah di Down Payment (DP) terlebih dahulu;
- Bahwa saksi mengetahui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilaksanakan pada tanggal 29-04-2015, Down Payment (DP) sudah ada saat itu sedangkan pembayaran selebihnya saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi mengetahui ada pengecekan ke lokasi obyek tanah dimaksud karena harus plotting dulu lokasinya dimana letak tanah dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 tersebut;

Halaman 53 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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 sepengetahuan saksi pengecekan ke Kantor Pertanahan dilakukan sudah 4 (empat) kali;
- Bahwa untuk pengecekan yang pertama kalinya lama tidak ada beritanya, kemudian Pak Irfan masuk ke dalam (ke Kantor Pertanahan) dan menurut Pak Irfan sudah ok semua;
- Bahwa pada waktu pengecekan ke Kantor Pertanahan, yang ikut adalah saksi sendiri, Ibu Yani dan kata Pak Irfan “didalam sudah ok”;
- Bahwa beberapa minggu kemudian saksi datang lagi ke Kantor Pertanahan dan hasilnya Ok, tidak ada masalah dan ada stempel dari Kantor Pertanahan;
- Bahwa pembayaran hanya dilakukan pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) saja, sedangkan pembayaran selebihnya saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi mengetahui ada sertifikat lain pada saat akan membuat SPPT, ketika saksi datang ke kantor Desa dan diperoleh informasi dari Kepala Desa jika di tanah tersebut ada sertifikat lain dan barulah hal ini jadi masalah;
- Bahwa kemudian kami pernah diudang oleh Kepala Desa dan saksi hadir pada saat pertemuan tersebut, akhirnya diketahui bahwa di tanah tersebut ada dua sertifikat yaitu satu dipegang kami dan satu lagi ada di KPKNL;
- Bahwa pada saat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus ada persyaratan dan persyaratan tersebut dari pihak penjual dan pembeli sudah ada syaratnya dan lama tertunda hampir tiga minggu belum ada pengecekan;
- Bahwa kantor notaris kami dari awal sudah tidak mau membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), tetapi kemudian kami bantu membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) setelah melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan;
- Bahwa sertifikat yang dicek ke Kantor Pertanahan adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182;
- Bahwa saksi baru mengetahui belakangan jika dua-duanya sertifikat terdaftar;
- Bahwa saksi mengetahui ada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 dari Kepala Desa setelah dicocokkan gambarnya ternyata gambarnya sama, kemudian saksi minta didampingi oleh Ibu Yani ke Kantor Pertanahan dan bertemu dengan Pak Sarminto;

Halaman 54 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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 pada saat pengecekan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 yang ketiga kalinya dipastikan sudah tidak bermasalah;
- Bahwa menurut saksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut mengatur berapa tahap dan berapa lama pembayaran tanah tersebut;
- Bahwa saksi hanya mengetahui pembayaran yang sudah dilakukan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sedangkan selebihnya itu urusan internal mereka, saksi tidak mengetahui berapa-berapanya, apakah dilakukan sesuai perjanjian atau tidak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui untuk jual belinya apakah akan dilaksanakan di kantor saksi atau tidak dan di kantor saksi hanya membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) saja;
- Bahwa saksi mengetahui ada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 yang juga terdaftar di Kantor Pertanahan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 milik siapa, yang saksi ketahui dari informasi bahwa ada petugas datang dari KPKNL ke Kantor Desa yang menanyakan dimana tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 tersebut dan saksi mohon agar transaksi jual beli jangan dilanjutkan, karena ada masalah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181;
- Bahwa saksi mengetahui dari Kepala Desa jika sertifikat tanah tersebut ada dua;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat tanah dimaksud ganda pada saat hendak membuat perizinan setelah PPJB dilaksanakan;
- Bahwa pengecekan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 dilakukan dengan menggunakan formulir;
- Bahwa pengecekan yang pertama dari Notaris pak Irfan, saksi tidak melihat dokumen apapun. Pengecekan kedua saksi masuk dan melihat buku tanahnya;
- Bahwa setelah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), tidak pernah dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) di Kantor Notaris dimana saksi bekerja;
- Bahwa saksi mengetahui jika Ibu Rosniawati, Notaris yang digugat dalam perkara ini tidak pernah hadir di persidangan;
- Bahwa menurut saksi tidak dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) tanah tersebut karena belum ada pelunasan;
- Bahwa menurut saksi pernah dilakukan pengecekan ke lapangan dan hasilnya tidak ada apa-apa;

Halaman 55 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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 terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 benar dilakukan pengecekan terlebih dahulu sebelum dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yaitu:
 - Pengecekan pertama dilakukan oleh Pak Irfan dan lama hasilnya tidak keluar karena menurut Kantor Pertanahan buku tanahnya tidak ketemu;
 - Pengecekan kedua ke Kantor Pertanahan Nasional, saksi ikut masuk dan ingin bertemu dengan petugas Bagian Permasalahan tetapi saksi hanya bertemu dengan bagian pengecekan saja;
 - Pengecekan kedua ke kantor Pertanahan, saksi bertemu dengan Pak Sarminto dan diterangkan bahwa ada sertifikat lain, yaitu 1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 atas nama PT. Permitra Andalan Semesta dan 2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 atas nama pak Indra, dimana ukuran dan luasnya sama;
- Bahwa menurut saksi Pembeli mengetahui adanya dua sertifikat tersebut karena sama-sama ke Kantor Pertanahan dan ke Kantor Desa setempat;
- Bahwa jual beli tanah tersebut kurang lebih sebesar enam milyar dan dibayar dengan 12 x (dua belas kali) cicilan namun saksi tidak mengetahui sudah berapa kali pembayarannya dilakukan;
- Bahwa pengecekan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 yang kedua dilakukan oleh Pak Irfan, Notaris, kemudian saksi mengecek lagi dan ternyata sesuai lalu sertifikat tersebut dibubuhi stempel pengecekan;
- Bahwa saksi melihat buku tanahnya dan tidak ada yang lain dan saksi waktu itu hanya fokus ke Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tahun berapa terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181, tetapi yang jelas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 terbit lebih dahulu;
- Bahwa benar ada pertanyaan yang diajukan kepada penjual dengan dibacakan dan dijawab belum pernah dijual;
- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 dijual ke Penggugat sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 ada di Kantor Lelang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menjaminkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 tersebut;
- Bahwa atas alat bukti surat yang diberi tanda P-4 saksi mengetahuinya karena dikirim melalui WhatsApp (w/a) oleh Ibu Yani kepada saksi dimana Tergugat I pernah mengirimkan surat/email kepada Penggugat yang meminta agar pembayaran tanah untuk sisa 10 x (sepuluh kali) angsuran yang setiap bulannya sebesar Rp.303.000.000,- (tiga ratus tiga

Halaman 56 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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

juta rupiah) dapat dibayarkan melalui rekening Sdr. Teddy Haurissa dan Sdr. Muhari;

- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan apa pembayaran tersebut dialihkan ke rekening orang lain;

3. Saksi: **ABDUL KHAER:**

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dikarenakan bekerja pada perusahaan Penggugat sejak tahun 2016 dengan jabatan sebagai Manager HRD;
- Bahwa Saksi tidak tahu-menahu soal proses jual beli objek tanah dikarenakan pada saat jual beli berlangsung pada tahun 2015 Saksi belum bekerja di perusahaan Penggugat;
- Bahwa saksi masuk bekerja di bekerja di PT. Sunji Armi Sejahtera milik Penggugat sejak bulan Februari 2016 dan saksi mengetahui ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang saksi baca dari arsip perusahaan dan saksi diberikan kepercayaan oleh Ibu Yani, isteri Penggugat untuk mengecek dokumen-dokumen dan Ibu Yani menyampaikan ada masalah perjanjian tersebut dan saksi diperintahkan "coba cek" ke ibu Rosniawati, S.H., M.Kn., Notaris dan akhirnya Ibu Mia memberitahukan masalah tersebut;
- Bahwa pada saat dilakukan pengecekan oleh saksi, Ibu Notaris menyampaikan bahwa ada masalah dengan tanah seluas 9.000 m2 di daerah Wanaherang;
- Bahwa pembayaran tanah tersebut kurang lebih ada sebelas kali pembayaran, terakhir pada bulan April 2016 dan yang kedua belas ke pak Indra;
- Bahwa besaran pembayarannya ada Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta), ada yang Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta), sehingga total keseluruhan adalah Rp5.730.000.000,00 (lima milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa benar dari pihak Notaris ada menyampaikan "Pak ini jangan melakukan pembayaran", begitu di cek ke Kantor Pertanahan ternyata double sertifikatnya, itu terjadi pada bulan April, maka akhirnya tidak diteruskan pembayarannya;
- Bahwa saksi hanya mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 saja;
- Bahwa Notaris pernah mengkonfirmasi jika ada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181, sehingga ada dua sertifikat dalam bidang yang sama dan agar dapat diselesaikan secara kekeluargaan;

Halaman 57 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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 pernah ke KPKNL dan bertemu dengan Pak Tajudi yang menerangkan sebenarnya sudah lama diketahui tetapi pak Tajudi tidak mengetahui bagaimana ada penjualan tanah tersebut dan saksi diberikan fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181;
- Bahwa benar dengan pihak penjual sudah melakukan musyawarah dan sudah pula dilaporkan ke polisi, kemudian ada mediasi dimana penjual akan mengurus keabsahan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182, namun sampai sekarang belum terwujud;
- Bahwa saksi mengetahui laporan ke polisi dilakukan setelah ada kesepakatan, namun setelah dua tahun tidak selesai sejak tahun 2017;
- Bahwa sampai sekarang sudah tiga tahun lebih kerugian-kerugian pembayaran yang sudah ditransferkan sebesar lebih dari Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), belum lagi biaya untuk pembersihan tanah tersebut dan biaya koordinasi dengan petugas;
- Bahwa saksi membenarkan alat bukti surat yang diberi tanda P-13 tentang Rekapitulasi Perhitungan Kerugian / Pengeluaran PT. Sunji Armi Sejahtera ;
- Bahwa kerugian yang disebutkan sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) tersebut termasuk untuk biaya babad rumput, biaya koordinasi dengan lingkungan RT/RW dan untuk keperluan lain-lain;
- Bahwa saksi pernah menanyakan kepada Pak Indra di PT. Permitra Andalan Semesta;
- Bahwa PT. Permitra Andalan Semesta adalah milik Pak Indra yang dibuat bersama dengan Pak Wasiman;
- Bahwa menurut Pak Indra yang menguasai tanah tersebut adalah PT. Permitra Andalan Semesta, tetapi menurut pihak Kantor Desa, KPKNL sendiri menguasai tanah tersebut;
- Bahwa sekarang di lokasi ada penunggunya sebanyak dua orang yaitu orang yang disuruh oleh Pak Indra dan Pak Wasiman;
- Bahwa sekarang selain Pak Indra tidak ada pihak lain yang menguasai tanah tersebut;
- Bahwa kerugian Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) itu untuk pembelian tanah tetapi harga pastinya saksi tidak mengetahuinya dan saksi hanya mengetahui dari hasil pengecekan berkas saja;
- Bahwa saksi hanya mengetahui garis besarnya saja dari perjanjian, detailnya saksi tidak mengetahuinya dan bentuk perjanjian tersebut adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182;

Halaman 58 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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 menurut saksi permasalahan ini sudah terlalu lama, bagaimana penyelesaiannya, kalau tak bisa yang kembalikan saja uangnya;
- Bahwa saksi pernah melihat Sertifikat Hak Guna Bangunan No.181 pemiliknya adalah PT. Permitra Andalan Semesta;
- Bahwa tidak mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan No.181 dibuat tahun berapa, tetapi ukuran luasnya sama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pak Indra sebagai apa di PT. Permitra Andalan Semesta dan pernah bertemu dengan Pak Indra sekali di kantor PT. Permitra Andalan Semesta;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa direktur PT. Permitra Andalan Semesta;
- Bahwa saksi pernah melihat Sertifikat Hak Guna Bangunan No.181, tetapi saksi tidak mengetahui ada cacatan dan tanggungan;
- Bahwa saksi sudah membuka buku tanah dan tidak ada catatan apapun;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.181 ada di KPKNL, namun ketika saksi ke KPKNL diperlihatkan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No.181;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut di atas, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda sebagai berikut:

1. Foto copy Tambahan Berita Negara R.I., tanggal 24/11-1995 No. 94, Pengumuman dalam Berita Negara R.I. menurut Pasal 38 dari Buku Undang-Undang Perniagaan Perseroan Terbatas PT. Permitra Andalan Semesta No. 19 (bukti T.I-1);
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk No. 3174052806610003 atas nama Bagus Indratama Trihardjo (bukti T.I-2);
3. Foto copy Surat Kuasa dari B. Indratama Trihardjo kepada Kadiyo, S.H., tanggal 3 Juni 1998 untuk mengurus dan menyelesaikan permohonan Sertifikat HGB pada Kantor Pertanahan Nasional Kab. Bogor atas nama PT. Permitra Andalan Semesta (bukti T.I-3);
4. Foto copy Kwitansi Biaya Pendaftaran SK.500.2/36/98 Desa Wanaherang, Gunung Putri, sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah), tanggal 4 November 1998 (bukti T.I-4);
5. Foto copy Surat Tanda Setoran untuk pembayaran ganti rugi (uang pemasukan) kepada Negara dalam rangka pemberian Hak Guna Bangunan

Halaman 59 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/2018/PN Cbi



atas nama PT. Permitra Andalan Semesta seluas 9.933 m2 sebesar Rp.593.775, tanggal 26 Oktober 1998 (bukti T.I-5);

6. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 182/Wanaherang, Surat Ukur tanggal 01-02-1999, No. 53/Wanaherang/1999 atas nama PT. Permitra Andalan Semesta, seluas 9.933 m2 (bukti T.I-6);
7. Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 18, tanggal 29 April 2015, yang dibuat dihadapan Rosniawati, S.H., Notaris di Gunung Putri, Kabupaten Bogor (bukti T.I-7);
8. Foto copy Surat Panggilan No. Pol. S.Pgl/10/1/2019/Reskrim Kepolisian Resort Bogor, tanggal 7 Januari 2019 (bukti T.I-8);
9. Foto copy Surat dari Penggugat / PT. Permitra Andalan Semesta No. 029/S/PAS/III/98, tanggal 30 Maret 1998 ditujukan kepada Bank Ficorinvest, perihal Permohonan Penyelesaian segera L/C Perjanjian Nominal US\$522,550.00 (bukti T.1-9);
10. Foto copy Surat dari Bank Ficorinvest No. BF-DIR/5/98/441, tanggal 28 Mei 1998 ditujukan kepada PT. Permitra Andalan Semesta, perihal fasilitas kredit investasi Rp.10.000.000.000,- (bukti T.1-10);
11. Foto copy Faksimile tanggal 14 Juli 1998 dari Bank Ficorinvest kepada PT. Permitra Andalan Semesta, perihal fasilitas kredit investasi Rp.10.000.000.000,- (bukti T.1-11);
12. Foto copy Putusan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara No. 12/G/2019/PTUN-BDG antara PT. Permitra Andalan Semesta melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (bukti T.1-12);

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat, Tergugat I telah menghadirkan seorang saksi, yaitu KADIYO, Sm.Hk., yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah dan keterangan tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui tentang pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182, yang awal mulanya diserahkan kepada notaris, kemudian saksi diberikan kuasa untuk mengambil 7 (tujuh) buah akta Jual beli untuk mengurus sertifikat;
- Bahwa setelah terdaftar dalam proses pembuatan sertifikat, karena pemohonnya adalah perseroan terbatas, maka prosesnya harus melepaskan hak tanah tersebut terlebih dahulu ke Negara, kemudian dimohonkan sertifikat pada tahun 1998 dan selesai pada tahun 1999;
- Bahwa saksi mengurus sertifikat tersebut sejak bulan Juni 1998 sampai dengan bulan Maret 1999 dengan dasar 7 (tujuh) buah akta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertifikat yang diterima dari Badan Pertanahan Nasional adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 setelah itu saksi serahkan kepada PT. Permitra Andalan Semesta di kantor;
- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 tersebut atas nama PT. Permitra Andalan Semesta;
- Bahwa saksi baru mengetahui terdapat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 pada tahun 2018;
- Bahwa saksi mengetahui pada saat pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 di Kantor Pertanahan jika PT. Permitra Andalan Semesta ada hutang, karena saksi mendengar jika PT. Permitra Andalan Semesta ada kredit di Bank Ficorinvest;
- Bahwa untuk menjamin kreditnya tersebut PT. Permitra Andalan Semesta menyerahkan 4 (empat) buah sertifikat tanah yang terletak di Bandung untuk menjamin kredit dalam bentuk rupiah;
- Bahwa selain pinjaman PT. Permitra Andalan Semesta dalam bentuk rupiah, ada lagi kredit untuk tujuan impor mesin dalam bentuk US Dollars;
- Bahwa mengenai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 milik PT. Permitra Andalan Semesta dimaksudkan untuk menjamin pinjaman dalam bentuk US Dollars untuk mengimpor mesin, namun sebelum kredit dicairkan ternyata bank-nya kalah liquidasi, sehingga asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 masih dipegang oleh PT. Permitra Andalan Semesta dan oleh karena tidak jadi cair kreditnya, lalu mesin dikembalikan lagi;
- Bahwa saksi hanya mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 dimaksudkan untuk menjamin pinjaman dalam bentuk US Dollars;
- Bahwa setahu saksi 7 (tujuh) bidang tanah yang kemudian dijadikan dasar penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 belum jadi jaminan bank;
- Bahwa saksi mendengar dari direksi PT. Permitra Andalan Semesta jika Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 akan dijadikan jaminan pinjaman dalam bentuk US Dollars;
- Bahwa saksi pernah menjadi saksi di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam perkara Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182, namun saksi belum mengetahui apa putusan perkara di PTUN Bandung tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 diterbitkan dan ingat kapan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 diambil dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- Bahwa saksi mengetahui ada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 baru pada tahun 2018 karena ada masalah dan saksi belum pernah melihat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181;

Halaman 61 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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 pernah diberikan kuasa untuk pengurusan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan tanah obyek perkara dan saksi diberikan kewenangan sampai menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 tersebut;
- Bahwa seingat saksi dokumen-dokumen untuk mengurus sertifikat ada 7 (tujuh) buah Akta Jual Beli dimana ada 7 (tujuh) orang pemilik yang kesemuanya telah dibeli oleh PT. Permitra Andalan Semesta;
- Bahwa saksi mengetahui ada perjanjian kredit antara PT. Permitra Andalan Semesta dengan Bank Ficorinvest;
- Bahwa saksi mengetahui ada 4 (empat) sertifikat tanah yang terletak di Bandung yang semuanya dipegang oleh KPKNL, dahulu dipegang oleh BPPN;
- Bahwa saksi belum mengetahui apakah keempat sertifikat tanah yang terletak di Bandung tersebut sudah dilelang atau belum;
- Bahwa saksi mendengar ada dua perjanjian kredit untuk PT. Permitra Andalan Semesta;
- Bahwa sepengetahuan saksi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 tidak dijadikan jaminan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika dalam perkara disini sebelumnya, disebutkan dalam jawaban Kantor Pertanahan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 diserahkan kepada Kadiyo, itu tidak benar dan saksi hanya menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 saja;
- Bahwa saksi hanya mengurus satu kali dengan menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 saja;
- Bahwa saksi hanya mendengar dari Pak Bambang bahwa fasilitas kredit berupa pinjaman dalam bentuk US Dollars tersebut;
- Bahwa saksi menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 tersebut dengan menandatangani tanda terima di buku yang disediakan untuk itu yang ada di Kantor Pertanahan;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Permitra Andalan Semesta di bagian umum sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 1999, yang tugasnya termasuk untuk mengurus segala legalisasi dan perizinan;
- Bahwa 7 (tujuh) bidang tanah tersebut terletak dalam satu hamparan dan ada 7 (tujuh) pemiliknya dan ketujuh bidang tanah tersebut pada saat dibeli belum ada sertifikatnya;
- Bahwa nama Bambang Permadi Amir Machmud adalah salah satu komisaris, tetapi ia lebih dahulu meninggal dunia;

Halaman 62 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 masih dipegang PT. Permitra Andalan Semesta dan tidak dijaminkan dan tanah tersebut tidak pernah dikuasai oleh KPKNL;
- Bahwa PT. Permitra Andalan Semesta pernah mempunyai pinjaman kredit investasi dalam bentuk rupiah dengan jaminan 4 (empat) bidang tanah di Bandung;
- Bahwa tanah obyek perkara tidak pernah dijadikan sebagai jaminan dan masih dikuasai PT. Permitra Andalan Semesta dan bukan orang lain yang mengurusnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada perkara perdata No. 185/Pdt.G/2018/PN Cbi di Pengadilan Negeri Cibinong;
- Bahwa saksi dipanggil dua kali untuk menjadi saksi di PTUN Bandung, yaitu pertama kali pada tahun 2018 dan kedua kali pada tahun 2019;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang mengajukan gugatan di PTUN Bandung adalah PT. Permitra Andalan Semesta sebagai Penggugat, sedangkan Tergugatnya adalah Kantor Pertanahan dan saksi tidak mengikuti perkembangan bagaimana perkara-perkara tersebut di PTUN;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mana yang lebih dahulu terbit apakah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 atau Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 atas nama siapa;
- Bahwa saksi mengetahui obyeknya sama antara Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 dari kuasa hukum PT. Permitra Andalan Semesta;
- Bahwa saksi mengurus langsung penberbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- Bahwa sebelum terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 ada proses pengumuman dan tidak ada klaim dari pihak manapun;
- Bahwa saksi tidak pernah bertanya apakah ada sertifikat lain selain Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182;
- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 ada pada PT. Permitra Andalan Semesta;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 ada dimana;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 ada di kantor lelang;

Halaman 63 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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 pada saat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 terbit, saksi tidak mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 sudah terbit atau belum;
- Bahwa ketika perjanjian bersyarat dalam bentuk pinjaman US Dollars itu cair, maka jaminannya adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182;
- Bahwa jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 belum diserahkan ke bank sebelum kredit bisa dicairkan;
- Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 yang diterbitkan berdasarkan akta-akta jual beli tersebut merupakan cadangan saja;
- Bahwa perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara ada dua kali dan keduanya dikuasakan kepada Pak Surya;
- Bahwa PT. Permitra Andalan Semesta sudah tidak beroperasi lagi sejak tahun 2000 karena pabriknya tidak jadi berdiri;
- Bahwa seluruh asset dari PT. Permitra Andalan Semesta dikuasai oleh Direksi;
- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 masih dikuasai oleh Direksi;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut di atas, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda sebagai berikut:

1. Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 Desa Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Surat Ukur 48/Wanaherang/1998, tanggal 06-11-1998, luas 9.933 m2, atas nama PT. Permitra Andalan Semesta, (bukti T.II-1);
2. Foto copy Warkah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 Desa Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor (bukti T.II-2);
3. Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 Desa Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Surat Ukur 48/Wanaherang/1998, tanggal 06-11-1998, luas 9.933 m2, atas nama PT. Permitra Andalan Semesta, (bukti T.II-3);

Menimbang, Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi, sekalipun hak untuk itu telah diberikan sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat III mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda sebagai berikut:

Halaman 64 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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

1. Foto copy Akta No. 25 tentang Perjanjian Kredit dan Pengakuan Utang, tanggal 22 April 1996 yang dibuat dihadapan Sri Naning, S.H., Notaris di Jakarta (bukti T.III-1.a);
2. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 Desa Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor (bukti T.III-1.b);
3. Foto copy Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/225/KEP/DIR, tanggal 14 Februari 1998 tentang Penempatan PT. Ficorinvest Bank Dalam Program Penyehatan (bukti T.III-2);
4. Foto copy Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Pasal 37A ayat (3) huruf c (bukti T.III-3.a);
5. Foto copy Peraturan Pemerintah No. 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (Pasal 12 jo. Pasal 47 ayat (1) dan (2) (bukti T.III-3.b);
6. Foto copy Keputusan Presiden No. 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan pembubaran Badan Penyehatan Perbankan Nasional (Pasal 6 ayat (1) (bukti T.III-4);
7. Foto copy Peraturan Menteri Keuangan No. 128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Piutang Negara (bukti T.III-5.a);
8. Foto copy Peraturan Menteri Keuangan No. 88/PMK.06/2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 128/PMK.06/2007 (bukti T.III-5.b);
9. Foto copy Peraturan Menteri Keuangan No. 163/PMK.06/2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 128/PMK.06/2007 (bukti T.III-5.c);
10. Foto copy Peraturan Menteri Keuangan No. 48/PMK.06/2014 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 128/PMK.06/2007 (bukti T.III-5.d);
11. Foto copy Surat Direktur Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi No. 1119/KN/2013, tanggal 7 Oktober 2013 perihal Penyerahan Pengurusan Piutang Negara atas nama PT. Permitra Andalan Semesta (bukti T.III-6);
12. Foto copy Surat Panitia Urusan Piutang Negara Cabang DKI Jakarta No. SP3N-43/PUPNC1119/KN/2013, tanggal 7 Oktober 2013 perihal Penyerahan Pengurusan Piutang Negara atas nama PT. Permitra Andalan Semesta (bukti T.III-7);
13. Foto copy Surat Paksa No. SP 534/PUPNC.10/2013, tanggal 4 Desember 2013 (bukti T.III-8);

Halaman 65 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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

14. Foto copy Surat Perintah Penyitaan No. SPS-02/PUPNC.10.5/2015, tanggal 23 April 2015 (bukti T.III-9);
15. Foto copy Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan No. SPPBS-07/PUPNC.10.5/2016, tanggal 30 Mei 2016 (bukti T.III-10);
16. Foto copy Surat No. S-1019/WKN.07/KNL.05/2017, tanggal 27 April 2017 (bukti T.III-11.a);
17. Foto copy Laporan Penilaian No. 0163/1/1/WKN.08/KNL.03/04.02/2017, tanggal 5 Juli 2017 (bukti T.III-11.b);
18. Foto copy Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V No. S-94/WKN.07/KNL.05/P/2013, tanggal 21 Oktober 2013 (bukti T.III-12);
19. Foto copy Surat Bagus Indratama Trihardjo, tanggal 23 November 2016 (bukti T.III-13);
20. Foto copy Putusan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara No. 12/G/2019/PTUN-BDG antara PT. Permitra Andalan Semesta melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (bukti T.III-14);
21. Foto copy Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Perkara No. 12/G/2019/PTUN-BDG, tanggal 9 Juli 2019 (bukti T.III-15);

Menimbang, Tergugat III tidak mengajukan saksi-saksi, sekalipun hak untuk itu telah diberikan sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas tanah obyek sengketa pada Hari Jumat, tanggal 21 Juni 2019, dengan hasil-hasil pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa obyek perkara yang termaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 / Wanaherang adalah dimana dilaksanakan pemeriksaan setempat ini;
2. Bahwa obyek perkara yang termaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 182 / Wanaherang adalah dimana dilaksanakan pemeriksaan setempat ini;
3. Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181 / Wanaherang dan No. 182/Wanaherang;
4. Bahwa tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan hanya berdiri rumah bedeng yang diperuntukan sebagai tempat security yang menjaga tanah obyek perkara yang sampai sekarang dikuasai secara bersama-sama oleh Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah pemeriksaan perkara dinyatakan selesai, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III mengajukan kesimpulan sedangkan Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan, dan selanjutnya para pihak

Halaman 66 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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)



menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dalam perkara ini dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terungkap di persidangan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sidang, sepanjang belum termuat dalam putusan ini, untuk singkatnya harus dipandang telah tercakup, telah dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat III telah mengajukan eksepsi, sedangkan Tergugat II telah mengajukan eksepsi dan jawaban, namun eksepsi dan jawaban tersebut diajukan bersamaan pada saat duplik, sehingga eksepsi dan jawaban Tergugat II yang diajukan pada saat duplik tidak dapat dan tidak mau ditanggapi lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan azas audi alteram partem, kepada para pihak baik Penggugat dan Tergugat diberikan hak yang sama untuk membela kepentingannya, oleh karena dalam hal ini Tergugat II tidak mempergunakan haknya pada saat diberikan kesempatan untuk mengajukan eksepsi dan jawaban, maka Majelis Hakim berpendapat tidak akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat II yang diajukan pada saat duplik kecuali eksepsi mengenai kompetensi atau kewenangan, namun Majelis Hakim tetap akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat II dan Tergugat III terkandung mengenai eksepsi kompetensi absolut dan eksepsi ini sudah diputus dalam putusan sela dan dinyatakan tidak diterima, maka terhadap eksepsi ini tidak akan dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat III lainnya, yang antara lain sebagai berikut :

1). Eksepsi Nebis In Idem.

Bahwa dalam eksepsinya Tergugat III telah mengajukan eksepsi mengenai nebis in idem dengan alasan perkara aquo pernah diajukan dalam perkara perdata Nomor 185/Pdt.G/2018/PN.Cbi dengan objek dan pihak-pihak dalam perkara yang sama dan telah diputus dalam putusan sela tanggal 14 Nopember 2018 yang amarnya menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili perkara aquo;

Bahwa berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata unsur-unsur dari nebis in idem



adalah objek yang sama, pihak yang sama dan alasan/ dalil gugatan yang sama, berdasarkan ketentuan tersebut jika semua unsur tersebut terpenuhi maka dapat dikategorikan sebagai nebis in idem, namun selain memperhatikan unsur-unsur yang ada dalam Pasal 1917 KUH Perdata harus diperhatikan juga mengenai sifat putusan yang sudah diputus oleh pengadilan terhadap putusan sebelumnya, jadi berdasarkan ketentuan bahwa putusan sebelumnya adalah putusan yang bersifat positif, jadi hanya putusan yang bersifat positiflah yang mengandung unsur nebis in idem, yang dimaksud dengan putusan positif disini adalah putusan yang mengakhiri masalah yang disengketakan dan tuntutan atau bersifat litis finiri oppertet, sedangkan untuk putusan yang negatif tidak melekat unsur nebis in idem karena belum memberikan kepastian atau belum tuntutan. Berdasarkan hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dalam putusan perkara perdata Nomor 185/Pdt.G/2018/PN. Cbi belum merupakan putusan yang bersifat positif maka gugatan perdata aquo tidaklah mengandung unsur nebis in idem, dengan demikian Majelis Hakim memandang bahwa Tergugat III mengenai nebis in idem tidaklah tepat dan dinyatakan ditolak;

2) Eksepsi Error In Persona.

Dalam eksepsinya Tergugat III mendalilkan bahwa tanah dengan SHGB Nomor 182/Wanaherang yang didalilkan Penggugat telah diperjanjikan untuk diperjualbelikan antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku Penjual adalah sama dengan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang yang merupakan barang jaminan utang PT. Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) kepada PT. Ficorinvest Bank. dimana tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut telah dijadikan barang jaminan utang PT. Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) kepada PT. Ficorinvest Bank berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Utang Nomor 25 tanggal 22 April 1996, akibat dampak krisis moneter pada tahun 1998, PT. Ficorinvest Bank mengalami kesulitan likuiditas (likuiditas tidak sehat), sehingga PT. Ficorinvest Bank ditetapkan sebagai *Bank Take Over* (BTO) yang masuk dalam program penyehatan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan segala piutang/hak tagih PT. Ficorinvest Bank beralih pula ke BPPN dan dikarenakan PT. Permitra Andalan Semesta tidak juga melunasi utangnya, maka Direktorat Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKNSI) Kementerian Keuangan menyerahkan pengurusan Piutang Negara atas nama PT. Permitra Andalan Semesta tersebut kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang DKI Jakarta, sebagaimana Surat Nomor S-1119/KN/2013 tanggal 7 Oktober 2013. berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, telah jelas bahwa pengurusan Piutang Negara atas nama PT. Permitra Andalan Semesta beserta dengan barang jaminannya berupa tanah



dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang dimaksud dilakukan oleh PUPN Cabang DKI Jakarta. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Jakarta V (Tergugat III) jelas-jelas telah salah alamat (*error in persona*), karena kedudukan dan kapasitas KPKNL Jakarta V dalam pengurusan Piutang Negara atas nama PT. Permitra Andalan Semesta beserta dengan barang jaminannya berupa tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut adalah sebagai anggota dari PUPN Cabang DKI Jakarta. selain itu, gugatan Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan mengenai pemenuhan prestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I. Bahwa Tergugat III nyata-nyata bukan sebagai pihak dalam perjanjian tersebut, sehingga Tergugat III sama sekali tidak terikat dengan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dimaksud dan terhadap Tergugat III jelas-jelas tidak dapat dituntut untuk melakukan suatu prestasi apapun. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III jelas-jelas telah salah alamat (*error in persona*).

Bahwa berdasarkan posita gugatan pada nomor enam disebutkan objek sengketa sekarang dikuasai oleh Tergugat III, oleh karena Tergugat III sebagai pihak yang menguasai objek sengketa maka Majelis Hakim berpendapat sangatlah tepat apabila Tergugat III dijadikan salah satu pihak dalam perkara gugatan aquo, terlepas apakah Tergugat III bukan sebagai pihak yang ikut dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, maka berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi mengenai *error in persona* dinyatakan ditolak;

3). Eksepsi Gugatan kurang pihak.

Dalam eksepsi mengenai hal ini Tergugat III mendalilkan bahwa tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang yang merupakan barang jaminan utang PT. Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) kepada PT. Ficorinvest Bank yang saat ini telah menjadi barang jaminan Piutang Negara atas nama PT. Permitra Andalan Semesta. Yang pengurusannya telah diserahkan oleh Direktorat PKNSI Kementerian Keuangan kepada PUPN Cabang DKI Jakarta, tidak diikutsertakannya Direktorat PKNSI Kementerian Keuangan dan PUPN Cabang DKI Jakarta dalam gugatan Penggugat jelas-jelas telah mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Bahwa mengenai alasan eksepsi kurang pihak yang diajukan oleh Tergugat III dengan alasan tidak diikutsertakannya Direktorat PKNSI Kementerian Keuangan dan PUPN Cabang DKI Jakarta dalam gugatan Penggugat tidaklah tepat karena faktanya tanah tersebut sekarang dikuasai oleh Tergugat III, dan Direktorat PKNSI Kementerian Keuangan dan PUPN Cabang DKI Jakarta dalam hal ini sudah diwakili oleh Tergugat III karena Direktorat PKNSI Kementerian Keuangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan PUPN Cabang DKI Jakarta merupakan struktur kelembagaan yang berada dibawah Kementerian Keuangan RI Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, berdasarkan hal tersebut majelis hakim menilai bahwa eksepsi kurang pihak berdasarkan hal tersebut tidak tepat dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas mengenai eksepsi Tergugat III, oleh karena seluruh eksepsi dari Tergugat III dinyatakan ditolak, maka terhadap Eksepsi Para Tergugat dinyatakan ditolak dan majelis akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat kepada Penggugat, sebagaimana yang tercantum dalam gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil yang tidak disangkal baik oleh Penggugat maupun Tergugat tidak akan dibuktikan dan dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah bahwa setelah terjadinya Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor: 18 tanggal 29 April 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I diketahui bahwa tanah yang menjadi objek PPJB adalah tanah dengan SHGB Nomor 182/Wanaherang, namun ternyata tanah dengan SHGB Nomor 182/Wanaherang tersebut identik dengan tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang, jadi tanah yang dijadikan objek dalam PPJB tersebut diatas tanah yang sama dan luas yang sama berdasarkan atas 2 (dua) sertifikat yaitu SHGB Nomor 181/ Wanaherang dan SHGB Nomor 182/Wanaherang dimana sertifikat Nomor 181/Wanaherang sekarang dikuasai oleh negara yang dalam hal ini Tergugat III, sedangkan sertifikat SHGB Nomor 182/ Wanaherang ini menjadi objek dari PPJB No 18 tanggal 29 April 2015, Bahwa dalam jual beli tersebut juga telah disepakati bersama nilai transaksinya sebesar Rp. 6.326.450.000,- (enam milyar tiga ratus dua puluh enam juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) dan Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I sebesar Rp 5.730.000.000,00 (lima milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) dengan cara menyicil;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR/283 RBg oleh karena Penggugat yang mendalilkan terlebih dahulu dalam gugatannya, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, pokok persengketaan antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut yang harus

Halaman 70 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuktikan terlebih dahulu adalah mengenai Perjanjian Jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I terhadap objek sengketa, walaupun gugatan ini adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun karena permasalahan perbuatan hukum ini timbul karena adanya perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga harus dibuktikan terlebih dahulu perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I, baru kemudian dibuktikan mengenai Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mendalilkan bahwa pada tanggal 29 April 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 18 tanggal 29 April 2015 terhadap tanah seluas 9.933 m2 yang terletak di Kampung Wanaherang Kel. Wanaherang Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor yang telah bersertifikat SHGB Nomor 182/Wanaherang (yang sekarang menjadi objek sengketa), yang dituangkan dalam Akta Nomor 18 Tanggal 29 April 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, dan terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-14C serta 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi Junaedi Salat, saksi Ngatmiati, S.H., saksi Abdul Khaer;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya juga mendalilkan dan membenarkan tentang adanya Pengikatan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas Tanah dengan SHGB Nomor 182/Wanaherang, namun dalam jawabannya tersebut Tergugat I membantah dan menyatakan tidak mengetahui asal muasal terbitnya SHGB Nomor 181/Wanaherang dan menyatakan bahwa Tergugat II secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan Tergugat I telah menerbitkan SHGB Nomor 181/Wanaherang dan menyerahkan kepada Tergugat III, dan dalam jawabannya Tergugat I juga mengakui bahwa Tergugat I pernah mengajukan fasilitas kredit kepada Bank Ficorinvest pada sekitar Tahun 1996 dan dijamin oleh sertifikat yang lain bukan jaminan SHGB 181/ Wanaherang. Bahwa kredit tersebut belum dicairkan sepenuhnya oleh Bank Ficorinvest, dimana Bank Ficorinvest melalui suratnya No. BF- DIR/5/98/441 tanggal 28 Mei 1998 menyampaikan untuk dapat mencairkan/menurunkan sisa plafon fasilitas A sebesar US\$ 522.550,- baru dapat dipertimbangkan setelah ada pengikatan terhadap jaminan tanah dan bangunan di lokasi pabrik yang secara legal selesai dilakukan dan faktanya pencairan sisa plafon tersebut tidak pernah terjadi karena Bank Ficorinvest dilikuidasi pada Desember 1998, sedangkan tanah dan bangunan di lokasi pabrik baru menjadi SHGB No. 182/Wanaherang pada tanggal 2 Februari 1999.

Halaman 71 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/2018/PN Cbi



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-12;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti dan jawabannya yang diajukan oleh Tergugat II bahwa Tergugat II pernah menerbitkan sertifikat objek sengketa, karena Tergugat II menerbitkan sertifikat SHGB Nomor 181/Wanaherang diawali pengukuran atas dasar permohonan yang diajukan oleh Tergugat I bertindak dan atas nama PT. Permits Andalan Permai, (terlampir dalam bukti surat T.II-3) terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 23-8-1996 dengan nomor pendaftaran Di.301 Nomor : 15290/1996 dan setelah dilakukan pengukuran hasilnya tertuang pada Peta situasi Nomor : 193/1996 tanggal 30-8-1996 dengan luas 9.933 m² yang merupakan data fisik dari objek tanahnya sebagaimana terlampir dalam permohonan haknya. Kemudian terhadap data administrasinya yang terdiri dari data fisik maupun Yuridis dengan berdasar pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 tahun 1992 jo Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 500-3355 tanggal 17-12-1997 atas permohonan hak guna Bangunan dimaksud Tergugat II telah melakukan penelitian melalui Panitia A hal mana dari pihak Tergugat I diwakili oleh sdr. Kadiyo, SH, setelah terdapat kecocokan antara data fisik dan data yuridis Tergugat II telah menerbitkan Surat Keputusan Nomor 500.2/36/HGB/VI-1998 tanggal 30-6-1998 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Permits Andalan Semesta atas tanah seluas 9.933 m² yang terletak di Desa Wanaherang Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, yang mana surat keputusan tersebut diserahkan kepada sdr. Kadiyo, SH. Yang mewakili Tergugat I dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dengan Nomor pendaftaran D.i.301:26681/1998 tanggal 4-11-1998 dan selanjutnya Tergugat II menerbitkan SHGB Nomor 181/Wanaherang atas nama PT. Permits Andalan Semesta;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat III menolak dengan tegas apa yang telah didalilkan oleh Penggugat bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, Tergugat III mendalilkan bahwa tanah dengan SHGB Nomor 182/Wanaherang yang didalilkan Penggugat telah diperjanjikan untuk diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sama dengan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang. Adapun tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut merupakan barang jaminan Piutang Negara atas nama PT. Permits Andalan Semesta, sebagaimana fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut dahulunya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan 7 (tujuh) bidang tanah adat yang dijadikan barang jaminan utang PT. Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) kepada PT. Ficorinvest Bank berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Utang Nomor 25 tanggal 22 April 1996;

- Bahwa 7 (tujuh) bidang tanah adat tersebut adalah:
 1. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.0181, luas \pm 1194m²;
 2. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.0029, luas \pm 1400m²;
 3. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.138, luas \pm 1356 m²;
 4. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.020-0140, luas \pm 1526 m²;
 5. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.020-142, luas \pm 1225 m²;
 6. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.020-0139, luas \pm 1200 m²;
 7. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.020-0141, luas \pm 1700 m²;
- Bahwa terhadap 7 (tujuh) bidang tanah adat tersebut, berdasarkan catatan SHGB Nomor 181/Wanaherang, Bagus Indratama Trihardjo atas nama PT. Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Tergugat), sehingga pada tanggal 10 November 1998 terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 181/Wanaherang atas tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat seluas 9933 m² atas nama PT. Permitra Andalan Semesta;
- Bahwa dikarenakan tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut merupakan barang jaminan utang PT. Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) kepada PT. Ficorinvest Bank, maka SHGB Nomor 181/Wanaherang dimaksud diserahkan langsung oleh Kantor Pertanahan kepada PT. Ficorinvest Bank (Bank Asal);
- Bahwa sebagai akibat dampak krisis moneter pada tahun 1998, PT. Ficorinvest Bank mengalami kesulitan likuiditas (likuiditas tidak sehat), sehingga PT. Ficorinvest Bank ditetapkan sebagai *Bank Take Over* (BTO) yang masuk dalam program penyehatan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan segala piutang/hak tagih PT. Ficorinvest Bank beralih

Halaman 73 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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

pula ke BPPN sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional;

- Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN, dengan berakhirnya tugas BPPN maka segala kekayaan yang sebelumnya dikelola BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan, dalam hal ini termasuk juga piutang atas nama PT. Permitra Andalan Semesta beserta barang jaminannya berupa tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut. Oleh karena itu, tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang yang semula merupakan barang jaminan utang PT. Permitra Andalan Semesta kepada PT. Ficorinvest Bank secara sah dan berdasarkan hukum juga menjadi aset yang dikuasai oleh Negara;
- Bahwa dikarenakan PT. Permitra Andalan Semesta tidak juga melunasi utangnya, maka Direktorat Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKNSI) Kementerian Keuangan menyerahkan pengurusan Piutang Negara atas nama PT. Permitra Andalan Semesta tersebut kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang DKI Jakarta, sebagaimana Surat Nomor S-1119/KN/2013 tanggal 7 Oktober 2013;
- Bahwa sesuai dengan Surat Nomor SP3N-43/PUPNC.10.05/2013 tanggal 16 Oktober 2013 hal Penerimaan Pengurusan Piutang Negara a. n. PT. Permitra Andalan Semesta, PUPN Cabang DKI Jakarta telah menerima pengurusan Piutang Negara atas nama PT. Permitra Andalan Semesta dimaksud;
- Bahwa berdasarkan Surat Perintah Penyitaan Nomor SPS-02/PUPNC.10.05/2015 tanggal 23 April 2015, Berita Acara Penyitaan Nomor BA- 04/WKN.08/KNL0304/2016 tanggal 23 Maret 2016, dan Laporan Pelaksanaan Penyitaan Nomor LAP-04/WKN,08/KNL0304/2016 tanggal 4 April 2016, PUPN Cabang DKI Jakarta telah melakukan penyitaan terhadap tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut;
- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sah perjanjian adalah bahwa isi perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang isinya memperjanjikan" jual beli tanah dengan SHGB Nomor 182/Wanaherang, sedangkan tanah SHGB Nomor 182/Wanaherang tersebut adalah sama dengan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang yang merupakan barang jaminan utang PT. Permitra Andalan Semesta (Tergugat I), maka

Halaman 74 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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)



Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan hukum;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat III telah mengajukan bukti surat T.III-1 sampai dengan T.III-15;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dan Tergugat I bahwa telah terjadi Pengikatan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah dengan SHGB Nomor 182/Wanaherang milik Tergugat I telah dibuktikan dengan adanya bukti surat P-1 sampai dengan P-5L. Namun berdasarkan dalil Penggugat pada point 6 ketika hendak melakukan pengurusan Akta Jual Beli atas tanah tersebut, melalui pemerintah setempat, diketahui bahwasanya tanah tersebut sedang bermasalah karena mengenai dokumen sertifikatnya dan fisiknya sedang berada dalam penguasaan negara dengan berdasarkan kepada SHGB Nomor 181/Wanaherang bukti surat P-7;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, jawaban serta bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I yang menjadi akar dari persengketaan dalam gugatan ini, serta menjawab pertanyaan apakah PPJB tersebut sah;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau biasa yang disebut dengan PPJB 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 Akta Tanah (PPAT). Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan Akta Jual Beli dihadapan PPAT. 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 dalam jaminan Bank atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukan penyerahan;

Menimbang, bahwa dalam PPJB yang telah dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah perjanjian pengikatan terhadap jual beli tanah atas SHGB Nomor 182/Wanaherang milik PT. Permitra Andalan Semesta seluas 9.933 m2 yang terletak di Desa Wanaherang Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor. Bahwa ternyata SHGB Nomor 182/ Wanaherang yang menjadi objek dalam perjanjian tersebut adalah identik dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang yang juga milik PT. Permitra Andalan Semesta dengan letak dan luas objek tanah yang sama. namun SHGB Nomor 181/Wanaherang

Halaman 75 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya oleh Tergugat I sudah dijadikan jaminan piutang PT. Pemitra Andalan Semesta dengan PT. Ficoinvest Bank. bahwa PT. Pemitra Andalan Semesta pada Tahun 1996 telah mengajukan fasilitas kredit kepada Bank Ficorinvest dengan menjaminkan 7 (tujuh bidang tanah bekas milik adat yang terletak di Desa Wanaherang Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat hal ini dibuktikan dalam bukti surat T.III-1a sampai dengan T.III-1b, yang terdiri dari:

1. Sebidang tanah bekas milik adat Kohir Nomor SPPT.0181 luas \pm 1194 m².
2. Sebidang tanah bekas milik adat Kohir Nomor SPPT.0029 luas \pm 1400 m².
3. Sebidang tanah bekas milik adat Kohir Nomor SPPT.138 luas \pm 1356 m².
4. Sebidang tanah bekas milik adat Kohir Nomor SPPT.020-0140 luas \pm 1526 m².
5. Sebidang tanah bekas milik adat Kohir Nomor SPPT.020-0142 luas \pm 1225 m².
6. Sebidang tanah bekas milik adat Kohir Nomor SPPT.020-0139 luas \pm 1200 m².
7. Sebidang tanah bekas milik adat Kohir Nomor SPPT.020-0141 luas \pm 1700 m².

Ketujuh bidang tanah tersebut ternyata telah disertifikatkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 181/ Wanaherang tanggal 10 Nopember 1998, yang diajukan oleh PT. Pemitra Andalan semesta berdasarkan Surat Permohonan tanggal 19-09-1996 sebagaimana yang tercantum dalam Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 500.2/36/HGB/VI-1997 (Bukti surat T.II-2);

Menimbang, bahwa Oleh karena PT. Permitra Andalan Semesta tidak juga melunasi utangnya kepada PT. Ficoinvest Bank dan pada tahun 1998 PT. Ficorinvest Bank ditetapkan sebagai *Bank Take Over* (BTO) yang masuk dalam program penyehatan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan segala piutang/hak tagih PT. Ficorinvest Bank beralih pula ke BPPN sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional, selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN, dengan berakhirnya tugas BPPN maka segala kekayaan yang sebelumnya dikelola BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan, dalam hal ini termasuk juga piutang atas nama PT. Permitra Andalan Semesta beserta barang jaminannya berupa tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut. Oleh karena itu, tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang yang semula merupakan barang

Halaman 76 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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

jaminan utang PT. Permitra Andalan Semesta kepada PT. Ficorinvest Bank secara sah dan berdasarkan hukum juga menjadi aset yang dikuasai oleh Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim menilai bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek tanah SHGB 182/Wanaherang tidak sah, karena tidak memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya suatu perjanjian yaitu mengenai objek/perihal tertentu dimana dalam Pasal 1332 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa "hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian"

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perjanjian perikatan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I diketahui bahwa tanah SHGB 182/Wanaherang indentik dengan tanah SHGB 181/Wanaherang yang sudah dijadikan jaminan piutang oleh Tergugat I, sehingga SHGB 182/Wanaherang tidak dapat dijadikan objek PPJB tersebut, maka berdasarkan hal tersebut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual tanah yang sudah dijaminakan kepada pihak lain. Sedangkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah karena kelalaiannya telah membuat dan menerbitkan 2 (dua) sertifikat yang berbeda dalam satu objek yang sama yaitu SHGB 181/Wanaherang dan SHGB 182/Wanaherang sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain, sedangkan untuk Tergugat III oleh karena keterkaitan Tergugat III hanya menjalankan fungsinya sebagai Lembaga negara dibawah Departemen Keuangan yang menerima dan melaksanakan tugas berdasarkan ketentuan yaitu untuk menerima aset PT. Permita Andalan Semesta yang tidak dapat melunasi hutang kepada PT. Ficorinvest Bank dan pada tahun 1998 PT. Ficorinvest Bank ditetapkan sebagai *Bank Take Over* (BTO) yang masuk dalam program penyehatan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan segala piutang/hak tagih PT. Ficorinvest Bank beralih pula ke BPPN sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional, dan selanjutnya BPPN dibubarkan, maka segala kekayaan yang sebelumnya dikelola BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan, dalam hal ini termasuk juga piutang atas nama PT. Permitra Andalan Semesta beserta barang jaminannya berupa tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut. Oleh karena itu, tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang yang semula merupakan barang jaminan utang PT. Permitra Andalan Semesta kepada PT. Ficorinvest Bank secara sah dan berdasarkan hukum juga menjadi aset yang dikuasai oleh Negara. Maka Majelis hakim

Halaman 77 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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

menilai berdasarkan hal tersebut perbuatan Tergugat III menguasai tanah tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Sedangkan untuk Turut Tergugat selaku Notaris juga tidak dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum, karena Turut Tergugat hanya melakukan perbuatan berdasarkan permintaan para pihak dalam hal ini Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas bahwa yang dapat dipenuhi untuk dinyatakan melakukan perbuatan hukum hanya pada Tergugat I dan Tergugat II sedangkan untuk Tergugat III dan Turut Tergugat dinyatakan tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum selanjutnya, oleh karena berdasarkan pertimbangan tersebut diatas sudah dinyatakan bahwa PPJB Nomor 18 tanggal 29 April 2015 atas SHGB Nomor 182/Wanahereng tidak sah, maka terhadap petitum gugatan Penggugat nomor empat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat nomor lima tentang ganti rugi sebesar Rp 945.300.000,00 (Sembilan ratus empat puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah) yang disebabkan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga menimbulkan kerugian materiil akibat adanya perkara aquo dan biaya-biaya lain seperti pembayaran PBB, babat rumput, notaris dan advokasi, laporan polisi, oleh karena dalam persidangan Penggugat tidak membuktikan adanya biaya-biaya yang sudah dikeluarkan untuk keperluan tersebut secara riil, walaupun Majelis Hakim menilai bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II Penggugat mengalami kerugian, namun karena Penggugat tidak membuktikan biaya-biaya yang telah dikeluarkan tersebut sehingga Majelis Hakim tidak dapat menilai berapa kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka terhadap petitum ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 6, berkaitan dengan penghapusan dan menyatakan tidak berlaku SHGB 181/Wanaherang yang saat ini berada dalam penguasaan Tergugat III, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal ini bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri karena sertifikat merupakan keputusan TUN yang bersifat final dari Badan TUN maka kewenangan untuk menyatakan batal, tidak berlaku atau penghapusan berada pada kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam UU no 5 Tahun 1986 jo UU no 9 Tahun 2004 ttg perubahan atas UU No 5 Tahun 1986 jo UU No 51 Tahun 2009 Perubahan kedua ttg PTUN yang menyatakan bahwa " kewenangan batal suatu keputusan TUN berada pada

Halaman 78 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/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

pada PTUN. Maka berdasarkan hal tersebut terhadap petitum nomor 6 juga ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh yang meminta dilanjutkan dan menyelesaikan pembuatan/ penandatanganan AJB sebagaimana mestinya antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek SHGB No 182/Wanahereng, menurut Majelis oleh karena PPJB sebagaimana pertimbangan diatas sudah dinyatakan tidak sah maka penyelesaian pembuatan/ penandatanganan AJB tidak dapat dilanjutkan, sehingga terhadap petitum ini dinyatakan ditolak. Begitu pula sama hal nya dengan petitum ke delapan dan kesembilan tidak dapat dikabulkan karena PPJB No 18 Tahun tanggal 29 April 2015 atas SHGB Nomor 182/Wanahereng sudah dinyatakan tidak sah, dengan demikian terhadap petitum ke delapandan Sembilan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat hanya dikabulkan sebagian, sedangkan selain dan selebihnya dinyatakan ditolak, maka terhadap petitum kesatu dinyatakan beralasan hukum dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka berdasarkan ketentuan, sebagai pihak yang kalah diwajibkan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp3.601.000,00 (tiga juta enam ratus satu ribu rupiah);

Memperhatikan Ketentuan KUH Perdata serta peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp3.601.000,00 (tiga juta enam ratus satu ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Jumat, tanggal 30 Agustus 2019, oleh Kami Lucy Ermawati, S.H., sebagai Hakim Ketua, Nusi, SH., M.H., dan Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang

Halaman 79 dari 80 Putusan Perdata Gugatan No.295/Pdt.G/2018/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 295/Pdt.G/2018/PN Cbi, tanggal 3 Mei 2019, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 10 September 2019, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Achmad Nurjaman, S.H., M.H., Panitera Pengganti, Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, tanpa dihadiri Kuasa Hukum Tergugat II, Kuasa Hukum Tergugat III dan Turut Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Nusi, S.H., M.H.

Lucy Ermawati, S.H.

Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H.

Panitera Pengganti,

Achmad Nurjaman, S.H, M.H.

Perincian biaya:

- Biaya pendaftaran	: Rp	30.000,00
- Biaya Proses	: Rp	75.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp	2.450.000,00
- PNBP Panggilan	: Rp.	20.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp,	1.000.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp.	10.000,00
- Redaksi	: Rp.	10.000,00
- Meterai	: Rp.	6.000,00
Jumlah.....	: Rp	3.601.000,00