



P U T U S A N

Nomor 27/Pdt.G/2019/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:

Iwan Sutanto, S.H., M.Kn, berkedudukan di Mutiara Sentul Blok E No.10 Rt.002 Rw.010 Kelurahan Nanggewer Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dinalara D Butarbutar, SH., MH., Dkk beralamat di Jl. Kimas Laeng No.20 Kp. Mampalem Ds Matagara Rt.004 Rw.002 Kecamatan Tigaraksa Tangerang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Januari 2019 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **PT. Karya Putra Bangsa Makmur**, bertempat tinggal di beralamat di Ruko Puri Kanaya Jalan Rawa Jati Krukut Kota Depok, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Novianus Martin Bau, S.H., advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum Samo & Rekan beralamat di Ruko Citra Lake Blok B7-12 Jl. Raya Jakarta Bogor, Bojongsari, Sawangan, Kota Depok berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 109/SKK-MB/SAMO/Pdt/V/2019, tanggal 09 Mei 2019, sebagai **Tergugat I**;
2. **Dr. H. Happy B Zulk., MS**, bertempat tinggal di beralamat di Jl. Limau I No.2 Rt.004 Rw.003, Kelurahan Kramat Pela Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sabri Dirgahayu, S.H.,M.H., dkk Advokad berkantor di Kantor Advokat & Pengacara Sabri Dirgahayu, S.H.,M.H., & Partners berkedudukan di Jalan RM. Kahfi 1 Nomor 3 B RT.005 RW. 001, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2019 sebagai **Tergugat II**;
3. **PT. Bank Tabungan Negara Persero Cabang Depok**, bertempat tinggal di beralamat di Jl. Margonda Raya No.186

Halaman 1 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemiri Muka Beji Kota Depok Jawa Barat, Aryo Bismoko, S.H., dkk pegawai PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk., Cq Kantor Cabang Depok, berkedudukan di Jalan Margonda Raya No. 86 Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 37/KUASA/LGD/2019 tanggal 19 Februari 2019 sebagai **Turut Tergugat I**

4. **Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor**, tempat kedudukan Tegar Beriman Cibinong Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ratna Kinasih, S.H., dkk pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1040/SKU-600/III/2019 tanggal 05 Maret 2019 sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA'

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Januari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 31 Januari 2019 dalam Register Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pada tanggal 30 Juni 2016 PENGUGAT membeli sebidang tanah yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bogor Kecamatan Bojong Gede sekarang dikenal dengan Tajur Halang Desa Kalisuren dengan SHGB No. 15/Kalisuren seluas \pm 33858 m² dengan Nomor Induk Bidang 10.09.26.08.00040, dengan Surat Ukur Nomor 40/Kalisuren/1998 tanggal 3 Juli 1998 tercatat atas nama PT. Karya Putra Bangsa Makmur, selanjutnya disebut Obyek Gugatan dari TERGUGAT I yang dalam hal ini diwakili HELDIAN selaku Direktur Utama dan mendapat persetujuan dari Para Komisaris (Komisaris Utama/Tn. H. Mursalih dan Komisaris Perseroan/Tn. H. Madyahis), berdasarkan Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris SHINTA KUSUMA SAKTI, Sarjana Hukum Notaris di

Halaman 2 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor dengan Nomor Akta Nomor 14 tanggal 30 Juni Tahun 2016;

2. Bahwa, PENGGUGAT bersetuju atau sepakat membeli Obyek Gugatan sesuai dengan kebutuhan bisnis PENGGUGAT, dimana atas Obyek Gugatan tersebut direncanakan oleh PENGGUGAT akan dibangun Kompleks Perumahan Real Estate dan PENGGUGAT telah mempersiapkan untuk pembelian, pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, biaya-biaya perijinan sebesar kurang lebih Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah) terhadap Obyek Gugatan dengan cara meminjam kepada pihak lain dan sampai sekarang PENGGUGAT tetap membayar bunga atas pinjaman tersebut, sedangkan PENGGUGAT belum dapat melanjutkan bisnis/proyek di atas Obyek Gugatan tersebut;
3. Bahwa Akta Jual Beli belum dapat dilangsungkan dihadapan PPAT sebagaimana diatur PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikarenakan Sertifikat HGB No. 15/Kalisuren seluas $\pm 33858 \text{ m}^2$ dengan Nomor Induk Bidang 10.09.26.08.00040, dengan Surat Ukur Nomor 40/Kalisuren/1998 tanggal 3 Juli 1998 tercatat atas nama PT. Karya Putra Bangsa Makmur, masih menjadi jaminan kepada TURUT TERGUGAT I (Bank Tabungan Negara Cabang Depok);
4. Bahwa PENGGUGAT dengan TERGUGAT I bersepakat harga atas obyek gugatan tersebut sebesar Rp. $400.000,-/\text{m}^2 \times \text{luas} (33858 \text{ m}^2) = \text{Rp. } 13.543.200.000,-$ (tiga belas miliar lima ratus empat puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);
5. Bahwa, PENGGUGAT sebagai pembeli telah membayarkan sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) kepada TERGUGAT I dengan kesepakatan sisa pembayaran sebesar Rp. 9.543.200.000,- (sembilan miliar lima ratus empat puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) akan dilakukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I secara bertahap setelah pelunasan pinjaman TERGUGAT I dilunasi kepada TURUT TERGUGAT I;
6. Bahwa, ternyata TERGUGAT I telah melunasi pinjamannya kepada TURUT TERGUGAT I, akan tetapi sampai saat ini dalam pemenuhan syarat Akta Jual Beli atau peralihan hak melalui Jual Beli yang mensyaratkan harus ada Sertifikat HGB obyek gugatan yang tidak pernah ditunjukkan atau diserahkan kepada PENGGUGAT atau PPAT oleh TERGUGAT I;
7. Bahwa, berdasarkan kesepakatan di dalam PPJB Nomor 14 tertanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Shinta Kusuma Sakti, S.H., Notaris Kabupaten Bogor tersebut telah disepakati bahwa TERGUGAT I

Halaman 3 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/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

dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utama (Tn. Heldian) yang juga merupakan salah satu pemegang saham dengan mendapat persetujuan dari Para Komisaris (Komisaris Utama/Tn. H. Mursalih dan Komisaris Perseroan/Tn. H. Madyahis), khususnya dalam Pasal 3, pada intinya menyatakan:

- Dengan diterimanya jumlah uang sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah), maka tanpa bantuan Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak berhak lagi untuk memberikan sebagai jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun juga mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada orang/pihak lain, sedangkan segala tindakan yang dilakukan oleh Pihak Pertama atas tanah tersebut adalah tidak sah;
 - Sejak ditandatanganinya akta pengikatan untuk jual beli ini Pihak Pertama mengizinkan Pihak Kedua untuk menempati dan mempergunakan tanah tersebut;
8. Bahwa, berdasarkan ketentuan tersebut di atas, artinya TERGUGAT I telah mengakui pemberian hak dan penguasaan obyek gugatan yang dilakukan oleh PENGGUGAT berdasarkan PPJB tersebut meskipun penyerahan yuridisnya belum terpenuhi dikarenakan TERGUGAT I tidak menyerahkan SHGB Obyek Gugatan dan berdasarkan pengakuan TERGUGAT I, SHGB Obyek Gugatan berada di pihak lain, yaitu dikuasai oleh TERGUGAT II, dan tidak dikuasai oleh TURUT TERGUGAT I sebagai penerima jaminan sebelumnya;
9. Bahwa, berdasarkan hal tersebut, jelas perbuatan TERGUGAT I yang tidak menyerahkan SHGB Obyek Gugatan sebagai salah satu syarat agar dapat dilakukan Akta Jual Beli atau Dapat dilakukan penyerahan yuridis sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan malahan berdasarkan pengakuan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, bahwa SHGB tersebut telah diserahkan kepada pihak lain, yaitu TERGUGAT II adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, karena berdasarkan PPJB Nomor 14 tertanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Shinta Kusuma Sakti, S.H., Notaris Kabupaten Bogor tersebut, seharusnya TERGUGAT I sudah tidak dapat melakukan tindakan hukum apapun terhadap Obyek Gugatan, tetapi faktanya Tergugat I melakukan PPJB kembali kepada Tergugat II;

Halaman 4 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Tergugat I telah kembali melakukan PPJB dengan Tergugat II pada tanggal 1 Desember 2016 dan saat yang bersamaan juga yaitu tanggal 1 Desember 2016 Tergugat I juga memberikan Kuasa Menjual kepada Tergugat II terhadap Obyek yang sama. Hal ini mencerminkan bahwa Pengikatan Jual Beli yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II adalah diduga Pengikatan Jual Beli topengan. Dikarenakan, jelas-jelas Tergugat I sebelumnya telah melakukan PPJB dengan Penggugat berdasarkan PPJB Nomor 14 tertanggal 30 Juni 2016. Hal ini membuktikan Pengikatan Jual Beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II berupa akal-akalan saja, atau patut diduga hanya pengelabuan hukum saja, apalagi harga jual yang disepakati oleh Tergugat II kepada Tergugat I, jauh di bawah harga yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I, yaitu sebesar Rp. 13.543.200.000,- (tiga belas miliar lima ratus empat puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah
11. Bahwa berdasarkan hal tersebut, patut diduga, bahwa Tergugat II dari awal sudah mengetahui bahwa obyek perkara sebelumnya sudah dialihkan kepada Penggugat oleh Tergugat I, sehingga patut diduga Tergugat II dengan Tergugat I membuat skenario, sehingga pada waktu yang bersamaan melakukan dua peristiwa hukum yaitu PPJB dan sekaligus Kuasa Menjual, yaitu pada tanggal 1 Desember 2016, meskipun sebelumnya Tergugat I telah melakukan PPJB dengan Penggugat, yaitu pada tanggal 30 Juni 2016. Dan jelas-jelas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II ini adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena dengan begitu PPJB yang dilakukan antara Tergugat I dengan Penggugat tidak dapat dilaksanakan AJB nya, dikarenakan SHGB No. 15/Kalisuren yang merupakan Obyek Gugatan dikuasai oleh Tergugat II.
12. Sebelum PPJB No. 14 tertanggal 30 Juni 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat dan Tergugat I secara bersama-sama telah menemui Turut Tergugat I untuk menyatakan bahwa Penggugat akan melunasi seluruh kewajiban Tergugat I, akan tetapi Turut Tergugat tidak punya itikad baik, menyampaikan kepada Penggugat, terkait perkembangan pelunasan kredit dari Tergugat I oleh pihak lain, dan secara tiba-tiba ternyata Turut Tergugat I telah menerima pelunasan dari Tergugat II, sehingga perbuatan tersebut sangat merugikan Penggugat, dikarenakan PPJB yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tidak dapat ditingkatkan menjadi AJB,

Halaman 5 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/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)



dikarenakan Turut Tergugat I telah menyerahkan SHGB No. 15/Kalisuren tersebut dikuasai oleh Tergugat II.

13. Bahwa, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 3 PPJB Nomor 14 tertanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Shinta Kusuma Sakti, S.H., Notaris Kabupaten Bogor tersebut di atas, PENGUGAT telah menyurati TURUT TERGUGAT II yang pada intinya meminta agar SHGB Obyek Gugatan dilakukan pemblokiran;
14. Bahwa terhadap pemblokiran yang telah dilakukan TURUT TERGUGAT II terhadap SHGB Obyek Gugatan, maka TURUT TERGUGAT II berdasarkan suratnya tertanggal 10 Agustus 2017 yang diterima oleh PENGUGAT tanggal 11 Agustus 2017 telah membuka blokir, yang salah satu alasannya dalam suratnya pada poin 3 yang menyatakan:
"Bahwa Surat dari PT. Karya Putra Bangsa Makmur selaku pemegang HGB No. 15/ Kalisuren tanggal 23 Mei 2017 perihal permohonan pembukaan pemblokiran sertifikat, mengajukan permohonan pembukaan pemblokiran SHGB No. 15/Kalisuren dengan alasan sertifikat asli dan fisik tanah dikuasai pemegang hak;"
15. Bahwa berdasarkan surat TURUT TERGUGAT II tersebut khususnya dalam poin 3 membuktikan bahwa TERGUGAT I dengan TERGUGAT II telah semakin nyata melakukan perbuatan melawan hukum dengan menyatakan bahwa sertifikat asli dan fisik tanah yang merupakan Obyek Gugatan masih dikuasai oleh TERGUGAT I padahal sudah dialihkan kepada TERGUGAT II, padahal seharusnya menurut Pasal 3 PPJB Nomor 14 tertanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Shinta Kusuma Sakti, S.H., Notaris Kabupaten Bogor, TERGUGAT I telah menyerahkan penguasaan fisik atas Obyek Gugatan kepada PENGUGAT, dan berdasarkan hal tersebutlah, maka sampai sekarang PENGUGAT menguasai obyek gugatan tersebut, meskipun SHGB No. 15/Kalisuren tersebut sampai hari ini masih dikuasai oleh TERGUGAT II dan tidak menyerahkan kepada PENGUGAT.
16. Bahwa TURUT TERGUGAT II sangat memahami pengikatan jual beli adalah sebagai perjanjian awal sebelum dilaksanakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tugas TURUT TERGUGAT II dalam hal pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa:



“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu.”

Artinya:

“TURUT TERGUGAT II sebagai kepala Kantor yang membawahi dan memahami tentang tata cara peralihan hak atas tanah bahwa pengikatan jual beli merupakan permulaan peralihan hak atas tanah dikarenakan belum terpenuhinya unsur-unsur penyerahan secara yuridis.”

17. Bahwa TURUT TERGUGAT II seharusnya memerintahkan TERGUGAT I agar melanjutkan proses balik nama atau proses peralihan hak dilakukan atau menunjuk salah satu Pejabat Pembuat Akta Tanah agar dapat melaksanakan proses lanjutan dari Pengikatan Jual Beli yang telah dilakukan berdasarkan PPJB Nomor 14 tertanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Shinta Kusuma Sakti, S.H., Notaris Kabupaten Bogor dan bukan malahan seakan-akan mengabaikan Pengikatan Jual Beli yang telah dilangsungkan oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dihadapan pejabat berwenang;
18. Bahwa, berdasarkan hal tersebut sangat disayangkan, tindakan TURUT TERGUGAT II membuka blokir terhadap Obyek Gugatan, padahal dalam surat PENGGUGAT sangat terang benderang menjelaskan alasan dilakukan pemblokiran, yaitu telah dilakukan Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tertanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Shinta Kusuma Sakti, S.H., Notaris Kabupaten Bogor dan merupakan akta otentik;
19. Bahwa meskipun blokir terhadap obyek gugatan tersebut telah dibuka, akan tetapi pada tanggal 15 Agustus 2017 PENGGUGAT kembali mengajukan permohonan pemblokiran kepada TURUT TERGUGAT II dengan alasan obyek gugatan sedang menjadi sengketa di Pengadilan Negeri Cibinong, dengan melampirkan gugatan Perkara No. 213/Pdt.G/2017/PN.Cbi., yang telah diputus dengan Putusannya adalah NO, dengan pertimbangan kurangnya pihak yaitu dalam putusan tersebut menyatakan seharusnya PT. BTN Cabang Depok yang dalam gugatan ini sebagai TURUT TERGUGAT I seharusnya turut digugat, sehingga dalam gugatan ini PENGGUGAT akhirnya menjadikan BTN Cabang Depok sebagai pihak dalam perkara ini dengan didudukkan sebagai TURUT TERGUGAT I;
20. Bahwa, akibat belum dapat dilaksanakan Akta Jual Beli dan perbuatan TERGUGAT I tidak menyerahkan Sertifikat SHGB tersebut, mengakibatkan

Halaman 7 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



bisnis PENGGUGAT menjadi tersendat dan mengalami kerugian yang cukup besar yang dapat diperkirakan kurang lebih Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah);

21. Bahwa, atas tindakan PARA TERGUGAT (TERGUGAT I, II, III dan TURUT TERGUGAT) tersebut di atas telah menimbulkan kerugian yang terdiri dari:

- Kerugian pokok : Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar);
- Kerugian atas laba yang diharapkan atas investasi/proyek perumahan real estate sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar);

Jadi jumlah kerugian keseluruhannya kurang lebih Rp. 104.000.000.000,- (seratus empat miliar rupiah);

22. Bahwa, akibat perbuatan TERGUGAT I dan juga TERGUGAT II yang belum menyerahkan SHGB No. 15/Kalisuren (Obyek Gugatan) agar dapat dilaksanakan Akta Jual Beli mengakibatkan kerugian yang berlanjut bagi PENGGUGAT, maka untuk menghindari kerugian berlanjut tersebut, agar bisnis PENGGUGAT dapat dilaksanakan sesegera mungkin, maka PENGGUGAT mohon agar sisa pembayaran yang akan diterima oleh TERGUGAT I, agar dapat dititipkan atau dikonsinyasi melalui Pengadilan Negeri Cibinong.

23. Bahwa, melihat tindakan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang berusaha untuk mengalihkan hak atas obyek gugatan, sehingga akan menimbulkan kerugian berlanjut kepada PENGGUGAT dan juga agar gugatan ini tidak sia-sia mohon Pengadilan dapat meletakkan sita jaminan terhadap tanah obyek sengketa yang dimaksud.

24. Bahwa agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II sungguh-sungguh melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, mohon Pengadilan menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap perharinya.

25. Bahwa gugatan ini timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka sudah sepantasnya PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul akibat gugatan ini.

26. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT didasarkan atas bukti-bukti yang sah, mohon putusan dalam perkara ini dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) walaupun PARA TERGUGAT (TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I serta TURUT TERGUGAT II) mengajukan upaya hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka PENGGUGAT mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, agar memutuskan/menetapkan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB Nomor 14 tertanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Shinta Kusuma Sakti, S.H., Notaris Kabupaten Bogor sebagai akta otentik;
3. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB Nomor 14 tertanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Shinta Kusuma Sakti, S.H., Notaris Kabupaten Bogor adalah sebagai pengikatan awal untuk peralihan hak (Akta Jual Beli);
4. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
5. Memerintahkan TERGUGAT II untuk menyerahkan Sertifikat HGB No.15/Kalisuren kepada PENGGUGAT agar dapat dilakukan peralihan hak atas tanah/obyek gugatan;
6. Memerintah TERGUGAT I agar melanjutkan peralihan melalui Akte Jual Beli kepada PENGGUGAT, serta menerima sisa pelunasan sebesar Rp. 9.543.200.000,- (sembilan miliar lima ratus empat puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);
7. Menyatakan konsinyasi atas sisa pembayaran kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Cibinong;
8. Memerintahkan TURUT TERGUGAT menunjuk salah satu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berada di wilayah kewenangannya membuat Akta Jual Beli/Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan PPJB Nomor 14 tertanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Shinta Kusuma Sakti, S.H., Notaris Kabupaten Bogor;
9. Menyatakan Turut Tergugat I sebagai Bank Kreditur tidak memiliki itikad baik;
10. Menyatakan sita jaminan yang dilaksanakan Pengadilan Negeri Cibinong adalah sah dan berharga terhadap sebidang tanah yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bogor Kecamatan Bojong Gede sekarang dikenal dengan Tajur Halang Desa Kalisuren dengan SHGB No. 15/Kalisuren seluas $\pm 33858 \text{ m}^2$ dengan Nomor Induk Bidang 10.09.26.08.00040, dengan Surat Ukur Nomor 40/Kalisuren/1998 tanggal 3 Juli 1998 tercatat atas nama PT. KARYA PUTRA BANGSA MAKMUR.

Halaman 9 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/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)



11. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengganti kerugian materiil yang dialami PENGGUGAT, yaitu sebesar Rp 104.000.000.000 (seratus empat miliar rupiah).
12. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp 50.000.000 setiap hari setiap kali lalai melaksanakan putusan ini.
13. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsida:

Dan atau jika pengadilan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, turut Tergugat I dan turut Tergugat II hadir Kuasanya ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Mei 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT OBSCURE LIBEL/KABUR/TIDAK JELAS GUGATAN KURANG PIHAK

- Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang menerangkan bahwa PENGGUGAT melakukan Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris SHINTA KUSUMA SAKTI, SH di Kabupaten Bogor dengan Akta No.14 Tanggal 30 Juni 2016, yang mana seharusnya PENGGUGAT ikut memasukan NOTARIS SHINTA KUSUMA SAKTI, SH ke dalam perkara a quo karena PENGGUGAT mengatakan bahwa adanya permulaan jual beli dengan TERGUGAT I yang dibuat dihadapan Notaris SHINTA KUSUMA SAKTI,SH, dengan tidak



dimasukan pihak Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta tersebut, maka gugatan menjadi kurang pihak sehingga menjadi tidak jelas dan kabur;

- Bahwa berdasarkan dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT yang menerangkan bahwa PENGGUGAT melakukan Pengikatan Jual Beli dengan Tn. HELDIYAN selaku Direktur Utama dan mendapat persetujuan dari Tn. H.MURSALIH selaku Komisaris Utama dan Tn. Madyahis selaku Komisaris PT. KARYAPUTRA BANGSAMAKMUR sebelum diakuisisi oleh TERGUGAT I, yang mana seharusnya PENGGUGAT memasukan Tn. HELDIYAN, Tn. H.MURSALIH dan Tn. MADYAHIS masuk kedalam PARA PIHAK dalam perkara a quo karena hubungan hukum atas terjadinya Pengikatan Jual Beli PENGGUGAT dilakukan oleh Tn. HELDIYAN, Tn. H.MURSALIH, dan Tn. MADYAHIS, sehingga dengan tidak dimasukkannya PIHAK-PIHAK tersebut kedalam perkara a quo maka gugatan PENGGUGAT MENJADI TIDAK JELAS DAN KABUR.

GUGATAN ERROR IN PERSONA/SALAH ALAMAT

- Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan PENGGUGAT merupakan gugatan salah alamat / error in persona dikarenakan PENGGUGAT dalam gugatannya tidak memasukan PIHAK –PIHAK yang berhubungan hukum langsung dengan PENGGUGAT, yang mana seharusnya yang menjadi TERGUGAT I adalah PIHAK-PIHAK yang memang memiliki hubungan hukum secara langsung dengan PENGGUGAT, sehingga dengan sangat meyakinkan bahwa gugatan PENGUGAT merupakan gugatan error in persona/salah alamat, sehingga sungguh sangat patut dan layak jika gugatan PENGGUGAT dinyatakan untuk di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat terima.

II. DALAM KONVENSI

1. Bahwa TERGUGAT I dalam jawaban ini akan mengakui apa yang memang benar dan akan menolak apa yang dianggap TERGUGAT I tidak benar;
2. Bahwa TERGUGAT I baru mengetahui adanya PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI antara PENGGUGAT dengan PT. KARYAPUTRA BANGSAMAKMUR adalah setelah TERGUGAT I mengakuisisi PT.KARYAPUTRA BANGSAMAKMUR;
3. Bahwa sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT dalam Gugatannya terutama pada Poin 4 (empat) yang mendalilkan “ *PENGGUGAT DAN*



TERGUGAT I SEPAKAT MENGENAI HARGA Rp.400.000,- (empat ratus ribu rupiah) per meter persegi”, Yang mana pada faktanya bahwa TERGUGAT I tidak pernah bersepakat mengenai harga apapun oleh PENGGUGAT karena PENGGUGAT melakukan PPJB dengan PT.KARYAPUTRA BANGSAMAKMUR sebelum diakuisisi oleh TERGUGAT I sekarang;

4. Bahwa sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan PENGGUGAT pada Poin 9, 10, 11,12, dan 15, dalam dalil gugatan PENGGUGAT yang menyatakan “ bahwa antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II telah membuat suatu siasat atau skenario yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT ataupun melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM”, yang mana hal yang di persangkakan oleh PENGGUGAT adalah tidak benar, pada faktanya TERGUGAT I tidak pernah menyerahkan ataupun mengalihkan hak atas tanah milik TERGUGAT I yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15, Desa Kalisuren, Kecamatan tajurhalang, dahulu Bojonggede, Kabupaten Bogor;
5. Bahwa pada saat terjadinya akuisisi saham dan aset perseroan oleh TERGUGAT I diberitahukan bahwa aset milik PT. KARYAPUTRA BANGSAMAKMUR yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/ Desa Kalisuren, Berada pada TURUT TERGUGAT I, dengan demikian TERGUGAT I melakukan Pengecekan kepada TURUT TERGUGAT I dengan maksud untuk melunasi hutang, setelah dilakukannya pengecekan oleh TERGUGAT I ternyata Sertipikat Hak Guna Bangunan No.15/Desa Kalisuren atas nama TERGUGAT I, telah berpindah tangan kepada TERGUGAT II, Tanpa sepengetahuan TERGUGAT I;
6. Bahwa setelah TERGUGAT I mengetahui aset milik PT. KARYAPUTRA BANGSAMAKMUR yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/ Desa Kalisuren telah berpindah tangan kepada TERGUGAT II, selanjutnya TERGUGAT I dengan itikad baik melakukan penebusan kepada TERGUGAT II sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) yang telah diterima oleh TERGUGAT I, yang pada persidangan sebelumnya yang telah diputus dengan putusan NO, TERGUGAT II yang oleh kuasanya yang saat itu menjadi saksi dalam persidangan telah mengakui bahwa telah menerima uang penebusan yang telah diberikan oleh TERGUGAT I;
7. Bahwa menurut Pasal 164 HIR , yang menyebutkan ada 5 (lima) alat bukti, yang salah satunya adalah “PENGAKUAN”, yang mana



TERGUGAT II sudah telah mengakui pada persidangan sebelumnya yaitu dengan no Register Perkara Perdata No: 213/Pdt.G/2017/PN.Cbn, yang telah diputus dengan putusan "NO", maka sudah sangat jelas dan terang bahwa penebusan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II merupakan sah menurut hukum;

8. Bahwa konsep daripada transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai, TERANG, berarti dilakukan secara terbuka, jelas OBJEKNYA dan SUBJEK pemiliknya, lengkap dengan SURAT-SURAT serta BUKTI KEPEMILIKANNYA. TUNAI, berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan Pajak-pajaknya, Tanda tangan AKTA JUAL BELI dihadapan PPAT yang berwenang, untuk kemudian dilanjutkan dengan proses Balik Nama di Kantor Pertanahan yang berwenang;
9. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Menyatakan *"pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun terjadi 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....."*, sehingga menurut kami dalil-dalil yang telah diuraikan oleh PENGUGAT dalam Gugatannya tidak satupun yang dapat membuktikan bahwa telah terjadinya Peralihan hak, sehingga sudah sepatut dan sewajarnya jika TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT;
10. Bahwa TERGUGAT I mengakui adanya PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI yang dilakukan oleh PENGUGAT dengan PT.KARYAPUTRA BANGSAMAKMUR adalah setelah diakuisisi oleh TERGUGAT I, bahwa TERGUGAT I pada saat melakukan Rapat Umum Pemegang Saham memasukan mengenai adanya PPJB an. PENGUGAT ;
11. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT I sudah beberapa kali melakukan pertemuan, namun tidak mencapai titik temu dikarenakan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut masih berada pada penguasaan TERGUGAT II, yang mana seharusnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.15/Kalisuren yang menjadi objek perkara a quo, diserahkan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana dalil-dalil TERGUGAT I yang telah uraikan diatas, mohon dengan hormat kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar memutuskan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menerima eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
3. Menyatakan TERGUGAT I tidak melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang merugikan PENGGUGAT;
4. Menghukum TERGUGAT II untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan kepada TERGUGAT I, karena telah dilakukan penebusan sebesar Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) kepada TERGUGAT II;
5. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang dh Kecamatan Bojonggede, Kab.Bogor adalah sah milik TERGUGAT I;
6. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, maka mohon untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Salah alamat (*Error in Persona*)

Bahwa TERGUGAT II tetap dalam dalilnya tentang gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah salah sasaran yang digugat (*Error in Persona*). Yang melakukan peristiwa hukum Perjanjian Pengikatan jual beli adalah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, bukan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II. Pendirian ini sesuai dengan Penegasan Mahkamah Agung RI dalam putusannya No.2962/K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998 yang berbunyi "Bahwa salah satu prinsip fundamental atas sahnya gugatan secara formal, gugatan harus diajukan oleh Pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat. Menurut Hukum Acara Perdata orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan

Halaman 14 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



kepentingan dengan apa yang disengketakan. Apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan mengandung cacat hukum dan gugatan yang mengandung cacat error in personae dalam bentuk kualifikasi in person".

Bahwa dengan tidak terbuktinya adanya hubungan hukum antara PENGGUAT dengan TERGUGAT II, maka TERGUGAT II dengan ini mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk menolak gugatan PENGGUAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUAT tidak dapat diterima NO (Niet Onvankelijke Verklaard)

2. Eksepsi gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) dan tidak ada hubungan *causalitas*

Subekti menerjemahkan Pasal 1365 KUHPerdara yaitu: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Bahwa untuk dikatakan seseorang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- Adanya suatu perbuatan.
- Perbuatan tersebut melawan hukum
- Adanya kesalahan dari pihak pelaku
- Adanya kerugian bagi korban.
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Dari pengertian dan unsur-unsur yang dimaksud dalam Pasal 1365 ternyata tidak ada satu unsurpun yang TERGUGAT II lakukan terhadap PENGGUAT. Yang ada adalah perbuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh PENGGUAT dengan TERGUGAT I. Yang seharusnya adalah gugatan wanprestasi karena perjanjiannya tidak dilaksanakan dengan baik bukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Maka TERGUGAT II dengan ini mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk menolak gugatan PENGGUAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUAT tidak dapat diterima NO (Niet Onvankelijke Verklaard)

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II tetap pada dalilnya yang menyatakan bahwa TERGUGAT II bukan pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum.



2. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT II menolak seluruh dalil yang diajukan PENGGUGAT baik dalam gugatan tertanggal 30 Januari maupun repliknya tertanggal 25 Juli 2019.

3. Bahwa TERGUGAT II bisa memiliki Sertifikat Hak Bangunan No.15/Desa Kalisuren atas nama TERGUGAT I adalah melalui Pengikatan Perjanjian Jual Beli. Pengikatan Perjanjian Jual Beli dibuat berdasarkan atas kesepakatan dan dituangkan dalam berita acara kesepakatan tertanggal 9 Desember 2016 antara Tergugat I dan Tergugat II, yang diawali dengan adanya novasi, dikarenakan pihak TERGUGAT I cidera janji tidak bisa melunasi utang kepada pihak Bank BTN.

Eksekusi berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yakni apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan. (vide pasal 20 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Hak Tanggungan). Berdasarkan aturan tersebut pihak Bank BTN yang melakukan novasi kepada pihak PT Karya Raharja. Jadi dalam hal ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sah.

4. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menurut hukum bisa dikatakan BATAL DEMI HUKUM. Karena ada beberapa Undang-Undang yang dilanggar diantaranya KUHPerdara, Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Di sini TERGUGAT II akan menjelaskan satu persatu.

a. Di dalam Pasal 1320 ada syarat objektifnya yang dilanggar yaitu suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu berupa objek tertentu (*Clear and Definite*) atau suatu hal tertentu yang diperjanjikan, prestasi merupakan pokok/objek perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdara: Tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Di mana dalam setiap melakukan perjanjian maka semua syarat yang menjadi sahnya perjanjian harus dipenuhi. Di sini suatu hal tertentu yaitu objeknya dalam posisi sedang dijamin di Bank BTN Cabang Depok. Seharusnya baik PENGGUGAT maupun TERGUGAT I tidak boleh melakukan tindakan hukum terhadap objek yang sedang dijamin, terkecuali ada pemberitahuan lebih dahulu kepada pihak Bank BTN Cabang Depok. Jadi di sini jelas



ada salah satu syarat objektifnya yang tidak terpenuhi, maka menurut hukum perjanjian tersebut BATAL DEMI HUKUM

- b. Melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 11 ayat (2) huruf g tentang Hak Tanggungan yang menyatakan: janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; Disini TERGUGAT I melakukan tindakan hukum dengan PENGGUGAT terhadap objek yang sedang dijaminakan tanpa ada persetujuan lebih dahulu dari pihak Bank BTN Cabang Depok.
 - c. Berdasarkan pasal 15 ayat (2) huruf E Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014, untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak terhadap akta yang dibuatnya. Serta memberikan perlindungan hukum kepada pembeli sebagai pihak yang dirugikan dengan cara terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah atau bangunan yang menjadi obyek perjanjian, juga memberikan perlindungan hukum secara represif dan preventif kepada pembeli. Didalam perjanjian jual beli yang objeknya diagunkan di bank, Notaris sebagai pejabat umum harus berpegang teguh kepada kode etik jabatan notaris. Di sini pihak PENGGUGAT yang bergelar SH. M.Kn dan status pekerjaannya sebagai notaris harusnya lebih tahu mengenai jaminan hak tanggungan, bukan malah melanggarnya dengan membuat Akta PPJB yang objeknya sedang dijaminakan.
5. Bahwa TERGUGAT II melakukan penebusan kepada PT Karya Raharja sebesar Rp.4.200.000.000; itupun atas keinginan dari pihak TERGUGAT I. Disitu terjadi penyerahan sertifikat kepada TERGUGAT II dengan prosedur dan arahan dari pihak Bank BTN dan dihadiri oleh H. Mursalih, Madyais dan Heldian. Penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan dibuat dalam berita acara serah terima dan pelunasan Pak Hapy kepada PT Karya Raharja dan di dokumentasikan dan di videokan oleh Bank BTN.
6. Bahwa kenapa sampai sekarang TERGUGAT II masih menguasai SHGB yang sedang menjadi objek sengketa karena TERGUGAT II merasa TERGUGAT II lah yang berhak. Jadi tidak beralasan kalau PENGGUGAT dan TERGUGAT I ingin meminta SHGB yang ada di TERGUGAT II. Sebagaimana dikatakan TERGUGAT I dalam jawaban

Halaman 17 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya dalam point 6 bahwa TERGUGAT I telah melakukan penebusan kepada TERGUGAT II. Yang sebenarnya tidak ada penebusan yang dilakukan oleh TERGUGAT I. Yang ada adalah pembayaran berdasarkan kesepakatan ingin membeli dari Bapak Ahmadi selaku pribadi Dirut PT Samudra yang disepakati permeter Rp. 900.000 dan Bapak Ahmadi membayar dengan nilai nominal RP.7.000.000.000; sebagai tanda keseriusan keinginan niat untuk membeli tanah tersebut. Pembayaran dengan menggunakan cek atas nama PT Karyaputra Bangsamakmur. Walaupun pembayaran dengan menggunakan cek atas nama PT KARYAPUTRA BANGSAMAKMUR, namun transaksi tersebut tidak ada hubungannya dengan PT KARYAPUTRA BANGSAMAKMUR. Semua ini dibenarkan oleh Bapak Ir. Irdam Ramli selaku saksi pada persidangan sebelumnya yang telah diputus dengan putusan NO, dan dikemukakan kembali oleh Bapak Ir. Irdam Ramli dan Bapak Ahmadi pada saat sidang saksi dari TERGUGAT II.

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut, TERGUGAT II mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima atau mengabulkan seluruh eksepsi dan seluruh jawaban gugatan TERGUGAT II;
2. Menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT II

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan PENGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT II, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000; (Sepuluh Miliar Rupiah) secara tunai dan sekaligus.
4. Menghukum PENGUGAT untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 50.000.000; (Lima Puluh Juta Rupiah) kepada TERGUGAT II setiap hari atas keterlambatan melaksanakan putusan ini. Terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap.

Halaman 18 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/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)



5. Menolak jawaban PENGUGAT dan TERGUGAT I yang ditujukan kepada Tergugat II untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan.
6. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar ganti rugi materiil yang dialami oleh TERGUGAT II sebesar Rp. 40.000.000.000 (Empat Puluh Miliar Rupiah)

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI:

I. Gugatan PENGUGAT kabur (*Obscuur libel*)

1. Bahwa gugatan PENGUGAT antara perihal gugatan dengan dasar yang menjadi dasar gugatannya sangat bertentangan. Hal ini terlihat dari perihal gugatan PENGUGAT berupa gugatan melawan hukum tetapi yang menjadi dasar gugatan PENGUGAT adalah perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT I yang tidak menyerahkan obyek *a quo* kepada PENGUGAT berdasarkan perjanjian yang dibuat antara PENGUGAT dan TERGUGAT I sesuai dengan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 14 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Shinta Kusuma Sakti, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor.
2. Bahwa antara posita (*fundamental petendi*) dengan petitum gugatan PENGUGAT saling bertentangan/ kontradiktif dan tidak jelas, hal ini terlihat dari posita gugatan PENGUGAT dijabarkan mengenai perbuatan TERGUGAT I yang tidak melaksanakan kewajibannya/ tidak melaksanakan prestasinya yang tertuang dalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 14 tanggal 30 Juni 2016 (Vide dalil gugatan butir 1 s/d 9) sementara pada petitum gugatan PENGUGAT “menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum...” (Vide petitum butir ke 4). Konstruksi surat gugatan yang demikian itu jelas bertentangan dan atau tidak sejalan dengan ketentuan (hukum) acara.
3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT seharusnya berupa hal gugatan ingkar janji/ wanprestasi bukan perihal gugatan melawan hukum, hal ini didasarkan pada konstruksi gugatan yang diajukan oleh

Halaman 19 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT didasarkan pada sebuah Perjanjian, terbukti pada petitum PENGGUGAT yang menyatakan sah Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 14 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Shinta Kusuma Sakti, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor dan menyatakan sebagai pengikatan awal peralihan hak (Vide petitum butir 2 dan 3).

4. Bahwa akibat gugatan PENGGUGAT kabur (*Obscuur libel*) menunjukan ketidakpahaman, ketidaktelitian dan tidak seriusnya PENGGUGAT dalam merumuskan gugatannya, maka oleh karena itu sudah selayaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini.

II. Salah sasaran pihak yang di gugat (*Error In Subyekta*)

1. Bahwa seperti yang diuraikan dalam eksepsi diatas berkaitan dengan dasar konstruksi hukum gugatan berdasarkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 14 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Shinta Kusuma Sakti, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, maka seharusnya PENGGUGAT dalam mengajukan gugatannya cukup kepada pihak yang terkait dalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 14 tanggal 30 Juni 2016 bukan pihak diluar dari akta tersebut.
2. Bahwa pihak TURUT TERGUGAT I yang secara hukum bukanlah pihak yang termasuk dalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 14 tanggal 30 Juni 2016 tersebut, tentunya tidak dapat dikait-kaitkan apalagi harus dilimpahkan beban kerugian yang dialami oleh pihak PENGGUGAT. Hal ini mengingat dalam Pasal 1340 KUHPdata telah menentukan bahwa : "*Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317*".

III. Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia secara konsisten selalu memutuskan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) terhadap gugatan-gugatan yang nyata-nyata kurang pihak, yaitu sebagaimana dapat dilihat pada beberapa putusan Mahkamah Agung RI yang antara lain sebagai berikut:

Halaman 20 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Putusan Mahkamah Agung No. 201/K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976:

"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima"

b. Putusan Mahkamah Agung No. 2872/K/Pdt/1998 tanggal 28 Desember 1998:

"Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai satu pihak dalam gugatan tersebut, karena apabila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut telah mengandung cacat hukum (*plurium litis consortium*), sehingga gugatan ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima"

2. Bahwa dalam gugatannya, PENGUGAT kurang pihak dalam perkara ini adalah Notaris Shinta Kusuma Sakti, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, selaku pihak yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 14 tanggal 30 Juni 2016 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I.
3. Bahwa akibat kurangnya pihak yang digugat dalam gugatan *a quo*, maka oleh karena itu sudah selayaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PENGUGAT, kecuali apa yang telah diakui secara tegas kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT I.
2. Bahwa untuk itu pula segala sesuatu yang termuat dalam bagian Eksepsi diatas, terintegral dan merupakan satu kesatuan dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa perlu disampaikan TURUT TERGUGAT I dahulu memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT I dalam bentuk perjanjian pinjam meminjam uang dalam fasilitas kredit yasa griya (KYG) dengan plafon kredit sebesar Rp. 4.700.000.000 (empat milyar tujuh ratus juta rupiah) untuk pembangunan proyek perumahan Kemang Residence sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 246 tgl. 18 Januari 2010 dibuat dihadapan Notaris Prima Hedy, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Cilegon.

Halaman 21 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



4. Bahwa dalam fasilitas kredit sebagaimana tersebut diatas, TERGUGAT I memberikan jaminan pokok berupa tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada diatasnya yaitu Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGB) No. 15/Kalisuren seluas 33.858 m² atas nama PT. Karyaputra Bangsamakmur yang terletak di Kelurahan Kalisuren, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor dan terhadap jaminan tersebut telah diberikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 08 / 2010 tanggal 03 Februari 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Cynthia Kania, S.H., M.Kn., dan telah di daftarkan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 952-10 pada Badan Pertanahan Nasional sehingga memberikan kedudukan *preference* kepada TURUT TERGUGAT I.
5. Bahwa TERGUGAT I melakukan perpanjangan perjanjian kredit berdasarkan Akta Addendum Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 155 tanggal 23 Mei 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Flora Primina Sari, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor.
6. Bahwa pada perjalanan kreditnya TERGUGAT I tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada TURUT TERGUGAT I sampai dengan lewatnya tanggal jatuh tempo kreditnya sehingga kredit milik TERGUGAT I masuk dalam kategori *non performing loan* kolektibilitas 5 atau disebut sebagai debitur macet.
7. Bahwa guna menyelamatkan kredit milik TERGUGAT I yang masuk dalam kategori kredit macet, TURUT TERGUGAT I melakukan penyelamatan kredit sesuai dengan Pasal 1416 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan mekanisme Novasi *Subjektif Pasif Expromissio* yaitu TURUT TERGUGAT I berinisiatif melakukan Pembaharuan Hutang (Novasi) dengan melakukan penggantian debitur lama yaitu TERGUGAT I kepada debitur baru yaitu PT. Karya Raharja Sejahtera. Pembaharuan Hutang (Novasi) tersebut sesuai dengan Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) Nomor 32 tanggal 28 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Delny Teoberto, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bekasi.
8. Bahwa dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) Nomor 32 tanggal 28 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Delny Teoberto, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bekasi, membuat kedudukan PT. Karya Raharja Sejahtera sebagai debitur dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TURUT TERGUGAT I sekaligus sebagai pihak yang menguasai obyek *a quo* yang menjadi jaminan pokok kredit.

9. Bahwa hutang PT. Karya Raharja Sejahtera kepada TURUT TERGUGAT I telah lunas pada tanggal 09 Desember 2016 dan dengan adanya pelunasan tersebut maka obyek *a quo* yang menjadi jaminan pokok kredit diserahkan kepada PT. Karya Raharja Sejahtera.
10. Bahwa TURUT TERGUGAT I secara tegas menolak dalil gugatan PENGUGAT butir 6 yang menyatakan TERGUGAT I telah melunasi pinjamannya kepada TURUT TERGUGAT I. Seperti yang TURUT TERGUGAT I uraikan pada butir 7 Jawaban Gugatan ini, pinjaman TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT I lunas dikarenakan adanya Pembaharuan Hutang (Novasi) dengan menunjuk debitur baru yaitu PT. Karya Raharja Sejahtera sesuai dengan Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) Nomor 32 tanggal 28 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Delny Teoberto, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bekasi.
11. Bahwa dalil PENGUGAT dalam butir 12 tidak dapat dibenarkan menyatakan TURUT TERGUGAT I tidak punya itikad baik dan tentunya TURUT TERGUGAT I menolak tegas pernyataan PENGUGAT telah menemui TURUT TERGUGAT I dengan TERGUGAT I untuk membicarakan pelunasan hutang atau kewajiban TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT I.
12. Bahwa apabila benar-benar PENGUGAT datang kepada TURUT TERGUGAT I untuk melunasi hutang atau kewajiban milik TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT I pasti hal itu akan diterima baik oleh TURUT TERGUGAT I, karena tindakan tersebut sangat membantu TURUT TERGUGAT I dimana seperti yang disampaikan pada Jawaban Gugatan butir 6 ini dijelaskan posisi kredit TERGUGAT I masuk dalam kategori debitur macet. Sangat tidak masuk akal jika ada bantuan dan rencana baik harus ditolak yang berakibat harus dinyatakan sebagai pihak yang tidak punya itikad baik.
13. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak tegas petitum PENGUGAT yang menyatakan TURUT TERGUGAT I sebagai Bank tidak memiliki itikad baik, hal ini sangat tidak pantas dinyatakan oleh PENGUGAT karena antara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I tidak memiliki hubungan hukum, maka dari sisi mana PENGUGAT dapat menilai TURUT TERGUGAT I sebagai Bank tidak memiliki itikad baik.

Halaman 23 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/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)



14. Bahwa dalil PENGUGAT selain dan selebihnya bukan kewenangan TURUT TERGUGAT I untuk menjawabnya.

Berdasarkan hal-hal yang telah TURUT TERGUGAT I uraikan seperti tersebut diatas yang didukung dengan bukti-bukti yang tidak terbantahkan kebenarannya, maka dengan ini TURUT TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo*, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya.
- Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

A. PRIMAIR :

1. Menerima Jawaban TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima.
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

B. SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, TURUT TERGUGAT I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan para Penggugat Intervensi kecuali yang secara tegas diahui kebenarannya berdasarkan fakta hukum;
2. Bertitik tolak pada gugatan penggugat pada prinsipnya mendalilkan bahwa yang bersangkutan membeli tanah obyek Sengketa (Sertipikat Hah Guna Bangunan No. 15 IKalisuren Surat Uhur Nomor : 40 IKalisuren/1998 tanggal 3-7-1998 luas 33858 M2 Desa Kalisuren dari Tergugat I dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 14/2016 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris SHINTA KUSUMA SAKTI, SH. Notaris di Bogor namun belum dilanjutkan dengan pembuatan Ahta Jual Belinya karena Sertipikat obyek sengketa sedang dalam Jaminan Pembebanan Hah Tanggungan oleh Bank Tabungcm Negara (BTN) Cabang Depok dan Sertipikat berada pada pihak lain dan



pembayarannya belum lunas; Bahwa dalil gugatan Penggugat aqua sungguh sangat membingungkan karena Penggugat telah mengakui membeli tanah sengketa namun tidak disertai dengan Bukti kepemilikannya dan sedang dalam pembebanan hah Bahwa berdasarkan Ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) Pera/ihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jua/ 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; Dengan demikian karena faktanya obyek iual belinya belum clair and clain karena masih dalam pembebanan hak dan jual beli tersebut belum dibayar secara tunai dan masih ada pihak lain yang merasa mempunyai hak maka fakta terungkap secara jelas Transaksi Jual beli tersebut belum sah menurut hukum;

3. Demikian halnya dengan dalil posita gugatan penggugat yang mendalilkan terhadap Sertipikat obyek sengketa telah dilakukan pemblokiran berdasarkan Perjanjian pengikatan lual beli (9918) Nomor: 14 tanggal 30 Juni 2016 dihadapan Notaris SHINTA KUSUMA SAKTI, SH. Notaris di Bogor namun Turut Tergugat II telah menghapus pemblokiran dimaksud atas permohonan pembukaan blokir dari Tergugat I tanpa menghiraukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan TIDAK memerintahkan Para Tergugat untuk menindak lanjuti dengan melaksanakan proses peralihan haknya; Perlu untuk diketahui dan dipahami oleh Penggugat sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 lo. Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 pencatatan pemblokiran masa berlakunya hanya 1 (satu) bulan terkecuali apabila disertai dengan gugatan dan/atau Sita Jaminan; Bahwa dikarenakan pemblokiran dari penggugat tidak ditindak lanjuti dengan melakukan upaya hukum maka mengacu pada ketentuan tersebut tanpa permohonan pencabutan, pencatatan pemblokiran atas Sertipikat obyek sengketa telah dihapuskan/hapusdemi hukum karena telah habis masa berlakunya;
4. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas tuntutan Penggugat dalam Petitum pokok perkaranya khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat II dikarenakan permasalahan aquo belum ada hubungannya dengan Turut Tergugat II sedangkan dalam posita gugatan dari penggugat

Halaman 25 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II yang berkaitan dengan subyek maupun obyek sengketa sehingga melanggar hukum yang imbasnya merugikan Penggugat dan faktanya gugatan dalam perkara aqua adalah permasalahan antara Penggugat yang nota bene tidak ada sangkut pautnya dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat II;

5. Untuk memberikan keyakinan Majelis Hakim agar menjadi jelas duduk permasalahannya perlu disampaikan kronologis penerbitan sertipikat inlitis bahwa berdasarkan catatan pada data administrasi buhu tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor srebagai berikut :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 15 Surat Ukur Nomor : 40/Ka/isuren /1998 luas 39. 704 M2 diterbitkan pada tanggal 78-7-7998 tercatat atas nama PT. KARYA PUTRA BANGSA MAKMUR berkedudukan di Jakarta berdasar Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasiohna/ Provinsi Jawa Barat Nomor : 196 /HGB /KWBPB/1998, tanggal 05-06-1998 terletak di Desa Kalisuren Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor;
- Pada tanggal 11 September 2009 terhadap sertipikat in litis telah dikeluarkan sebagian seluas 5846 M2 diterbitkan Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor : 2506/Kalisuren sehingga sisa luasnya 33.858 M2;
- Berikutnya pada tanggal 12-2-2070 dibebani Hak Tanggungan Nomor : 952-10 Peringkat / (Pertama) berdasarkan Akta Pengikatan Hak Tanggungan Nomor : 08/2010 tanggal 03-02-2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Cynthia Kania, S.H.,M.Kn. PPAT Wilayah Kabupaten Bogor;

Bahwa penerbitan dan pencatatan pembebanan hah sertipikat in litis telah MEMENUHI ketentuan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun UndangUndang No. 5 Tahun 196010. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, JO Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 sehingga tidak melanggar hukum;

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo berkenan memutus:

1. Menerima lawaban Turut Tergugat II;
2. Menolak gugatan dan Penggugat seluruhnya atau setidah-tidahnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono.

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap jawaban itu mengajukan Replik tertanggal 01 Agustus 2019 ;

Menimbang, bahwa terhadap Replik para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat I mengajukan duplik masing-masing tanggal 8 Agustus 2019 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Kuasa Penggugat mengajukan surat-surat bukti diberi tanda P.-1 sampai dengan P-7, sebagai berikut :

1. Asli dan fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Shinta Kusuma Sakti, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor antara tuan. Heldian bertindak selaku Direktur PT. Karyaputra Bangsamakmur sebagai pihak pertama dan tuan Iwan Sutanto sebagai pihak kedua, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat tertanggal 12 Januari 2018 dari Dinalara D. Butar-Butar, S.H., M.H., selaku Kuasa dari Iwan Sutanto, S.H., M.H., kepada Direktur PT. Karya Putra Bangsa Makmur, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan tanggal 31 Januari 2018 dari sdr Ayub a.n. Direktur PT. Karya Putra Bangsa Makmur, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Asli dan fotokopi Surat tanggal 31 Januari 2019 yang ditandatangani oleh Sdr. Yusranurlaily ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor perihal Permohonan Pemblokiran, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Print photo dari Kamera HP, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Foto print H. Murshali, selanjutnya pada bukti surat print foto tersebut diberi tanda P-6a;
7. Foto print H. Murshali, selanjutnya pada bukti surat print foto tersebut diberi tanda P-6b;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti P-5, P-6a dan P-6b berupa print foto dari kamera HP;

Halaman 27 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Penggugat telah pula mengajukan 1 (satu) orang Saksi yang dibawah sumpah, telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **PUJIANTO**, di bawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, kurang lebihnya 8 (delapan) tahun;
- Bahwa Penggugat/Pak Iwan Sutanto ini yang Saksi tahu adalah sebagai seorang notaris, yang membeli tanah untuk cluster;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dalam rangka hubungan teman ;
- Bahwa Saksi tahu tanah di Kalisuren hubungannya dengan Penggugat Penggugat telah membeli tanah di Kalisuren;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat cerita ke Saksi awalnya membeli tanah di Kalisuren seluas kurang lebih 5 (lima) hektar, tapi Saksi tidak tahu seperti apa kejadiannya pak Iwan Sutanto/Penggugat akhirnya bilang ke saksi hanya ukur 1 (satu) hektar;
- Bahwa yang ukur adalah BPN, Saksi ikut ke lokasi di ajak Penggugat
- Bahwa setahu Saksi penjualnya adalah sdr. Heldian dari PT. Karya Putra Direktornya, ada juga Madyahis, H. Mursalih, pembelinya Penggugat;
- Bahwa tanah itu milik PT. Karya Putra Bangsa
- Bahwa awalnya yang dijual ke pak Iwan/Penggugat itu setahu Saksi 5 (lima) hektar, kemudian Penggugat/Iwan menyuruh saksi mengukur hanya 1 (satu) hektar;
- Bahwa jadinya yang diukur Saksi saat itu hanya 1 (satu) hektar;
- Bahwa yang hadir saat pengukuran ada BPN, tukang ukur, Madyahis, yang jaga lahan/Sugiono
- Bahwa Saksi tahu foto itu, di dalam foto ada pak Heldian (Direktur PT. Karya Putra), ada tukang ukur/Dodo, yang tunjukan batas pak Heldian, saksi dampingi, yang ajak Saksi untuk hadir pak Iwan/Penggugat yang memerintahkan saksi untuk ikut ukur menemani orang BPN;
- Bahwa untuk batas-batasnya Saksi hanya mengikuti di belakang, yang tunjukan batas adalah pak Heldian/PT. Putra Karya ada juga Pak Sugiono/Jon tapi tidak ada fotonya ;
- Bahwa Saksi tidak ingat tanggal, bulan dan tahun pengukuran itu

Halaman 28 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/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 harga jual beli setahu saksi dari cerita pak Iwan/Penggugat dia membeli antara Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) sampai Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah)
- Bahwa setelah di ukur oleh pak Iwan tanah itudikuasai dipasang alcon/tembok beton satu hektar itu ;
- Bahwa awalnya kan Penggugat mau membeli 5 HA tapi jadi nya 1 HA Saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu Saksi awalnya buat perumahan, tapi belum jadi, saat ini masih kosong, ditembok beton/alcon;
- Bahwa Pak Sugiono itu ikut saat ukur yang ajak Pak Heldian Direktur PT. Putra Karya
- Bahwa saat pengukuran, pak Iwan bilang hanya ukur 1 Hektar, proses jual belinya Saksi tidak tahu
- Bahwa Jual beli dulu atau pengukuran Saksi tidak tahu, saksi tahunya hadir di pengukuran itu ;
- Bahwa ada BPN saat pengukuran, BPN ini hadir resmi secara institusi atau perorangan saja secara profesional Saksi tidak tahu;
- Bahwa posisi objek tanah saat pengukuran Saksi tidak tahu
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah yang saksi lihat saat diukur itu sedang dijaminkan di bank
- Bahwa yang Saksi dengar tanah itu sudah di jual ke pak Iwan, saksi tanya ke Heldian tanah sudah dijual ke pak Iwan? Dan di jawab sudah, hanya itu yang Saksi tahu;
- Bahwa terakhir kesana kemarin 25 September 2019 Saksi ke sana;
- Bahwa Obyek sengketa nya ada dimana di Desa Kalisuren, RT/RW tidak tahu
- Surat-surat tanahnya saksi tidak tahu, batas-batas tanah saksi tidak tahu, Saksi hanya jalan saja ;
- Bahwa transaksi nya yang 5 s/d 6 Milyar itu saksi tahu dari mana dari cerita Heldian saat ukur tadi ;
- Bahwa pertanyaan Saksi ke Heldian "ini sudah dibeli pak Iwan mas?" dijawab oleh Heldian "sudah mas"
- Bahwa berapa luasnya, berapa uangnya Saksi tidak tahu
- Bahwa yang Jual Heldian yang beli Pak Iwan, itu yang bilang Heldian
- Bahwa saat mengukur Saksi ikut keliling batas-batasnya Saksi tidak ingat Saksi hanya mengikuti batas-batas yang ada alconnya/ tembok betonnya 1 (satu) hektar itu saja;

Halaman 29 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/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 tahu, hanya ukur satu hektar
- Bahwa saat pengukuran alcon itu belum, ada setelah pengukuran baru ada dipasang alcon itu, yang pasang pak Iwan/Penggugat
- Bahwa Setahu saksi langsung setelah pengukuran itu langsung di alcon/tembok beton, tahunya dari iwan katanya "sudah saya alcon tolong di cek"
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat I PT. Putra Karya Bangsa ini bergerak di bidang apa, Saksi tahu tanah itu punya PT. Karya Putra Bangsa tanah masih kosong batas-batasnya Saksi tidak tahu, hanya sudah dipagar keliling;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat I telah pula mengajukan surat-surat bukti diberi tanda T.I -1 sampai dengan T.I -20 sebagai berikut :

1. Asli dan fotokopi Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Karyaputra Bangsamakmur No. 31 tanggal 24 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Ilwa, S.H.,M.Kn., Notaris, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-1;
2. Asli dan fotokopi Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Karyaputra Bangsamakmur No. 9 tanggal 19 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Ilwa, S.H.,M.Kn., Notaris, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat tertanggal 01 Februari 2017 Nomor AHU-AH.01.03-0044191 dari Direkur Jenderal Administrasi Hukum Umum kepada Notaris Ilwa, S.H.,M.Kn., perihal penerimaan pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Karyaputra Bangsamakmur, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-3;
4. Asli dan fotokopi Salinan Akta Berita Acara Rapat tanggal 06 Februari 2017 Nomor 03 yang dibuat di hadapan Notaris Arfian Purbohadi, S.H., yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-4;
5. Asli dan fotokopi Salinan Akta Berita Acara Rapat tanggal 13 Maret 2017 Nomor 03 yang dibuat di hadapan Notaris Arfian Purbohadi, S.H., yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-5;
6. Asli dari printout Surat tertanggal 23 Maret 2017 Nomor AH-AH 01.03-0121006 dari Direkur Jenderal Administrasi Hukum Umum kepada Notaris Arfian Purbohadi, S.H., perihal penerimaan pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Karyaputra Bangsamakmur, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-6;

Halaman 30 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Asli dari printout Surat tertanggal 23 Maret 2017 Nomor AHU-AH 01.03-0121005 dari Direkur Jenderal Administrasi Hukum Umum kepada Notaris Arfian Purbohadi, S.H., perihal penerimaan pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Karyaputra Bangsamakmur, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-7;
8. Asli dari printout Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-0007127.AH.01.02.Tahun 2017 tanggal 23 Maret 2017 tentang Persetujuan dan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Karyaputra Bangsamakmur, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-8;
9. Asli dan fotokopi Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham PT. Karyaputra Bangsamakmur No. 07 tanggal 04 Juli 2018 yang dibuat di hadapan Dwi Firmansyah Sulistyo, S.H., M.Kn., Notaris, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-9;
10. Asli dari printout Surat tertanggal 16 Juli 2018 Nomor AHU-AH 01.03-0222011 dari Direkur Jenderal Administrasi Hukum Umum kepada Notaris Dwi Firmansyah Sulistyo, S.H., M.Kn., perihal penerimaan pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Karyaputra Bangsamakmur, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-10;
11. Asli dan fotokopi Surat Ijin Usaha Perdagangan –SIUP Besar Nomor : 510.41/028/01486/DPMPSTSP/2017 tanggal 08 Mei 2017 dari Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama PT. Karyaputra Bangsamakmur, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-11;
12. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Terdaftar Nomor S-12039KT/WPJ.33/KP.0703/ 2017 tanggal 17 April 2017 atas nama PT. Karyaputra Bangsamakmur dari Kepala kantor Pajak Pratama Cibinong, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-12;
13. Asli dan fotokopi Tanda Daftar Perusahaan No. TDP 10.20.1.46.11346 tanggal 08 Mei 2017 atas nama PT. Karyaputra Bangsamakmur, dari Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-13;
14. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 15/kalisuren terdaftar atas nama PT. Karyaputra Bangsamakmur yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-14;

Halaman 31 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 2017 terdaftar atas nama wajib pajak PT. Karyaputra Bangsamakmur yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-15;
16. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan tanggal 15 Agustus 2017 dari Ahmadi, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-16;
17. Asli dan fotokopi Kwitansi Penerimaan tertanggal 11 Agustus 2017 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-17;
18. Fotokopi dari fotokopi CEK Bank BCA No. CE 786063 tertanggal 4 September 2017 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-18;
19. Fotokopi dari fotokopi Rekening Giro No. 8800992223 periode 31-07-2017 s/d 31-08-2017 atas nama PT. Karyaputra Bangsamakmur, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-19;
20. Fotokopi dari fotokopi Rekening Giro No. 8800992223 periode 31-08-2017 s/d 31-09-2017 atas nama PT. Karyaputra Bangsamakmur, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-20;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda T.I-3, T.I-14, T.I-18, T.I-19 dan T.I-20 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat I dipersidangan tidak mengajukan bukti Saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat II telah pula mengajukan surat-surat bukti diberi tanda T.II -1 sampai dengan T.II -13 sebagai berikut :

1. Fotokopi dari fotokopi Memo No. 1223/M.DPK.I/CMLU/XII/2015 dari Commercial Lending Unit kepada Loan Admin dan Transaction Processing perihal Pelunasan Kredit Konstruksi (KYG) an. PT. Karya Raharja Sejahtera, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II- 1A;
2. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Perjanjian Pembaharuan Utang (Novasi) No. 32 tanggal 28 Oktober 2016 dibuat dihadapan Notaris Delny teoberto, S.H.,M.Kn., yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-1B;
3. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Kesepakatan tanggal 9 Desember 2016 yang ditandatangani oleh H. Mursalih, Heldian, Madyanis (PT. karya

Halaman 32 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



- Putra Bangsa) Idrus Wibowo dan Iskandar (PT. karya Raharja Sejahtera),
Dr. H. Happy Bone Zulkarnain.MS, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-2;
4. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 01 Desember 2016 dibuat dihadapan Abdul Rajab Rahman, S.H., M.Kn., antara tuan Heldian (PT. Karyaputra Bangsamakmur) sebagai pihak pertama/penjual dan tuan Dr. H. Happy B Zulk.MS (Doktor Haji Happy Bone Zulkarnain MS) sebagai pihak kedua/pembeli, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-2A;
 5. Asli dan fotokopi Berita Acara Serah Terima Dokumen antara PT. Karyaputra Bangsamakmur dengan Dr. H Happy Bone Zulkarnain MS tanggal 12 Desember 2016, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II -2B;
 6. Asli dan fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 15/Kalisuren terdaftar atas nama PT. Karyaputra Bangsamakmur, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II -2C;
 7. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan tanggal 18 Agustus 2017 dari Ahmadi, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-3;
 8. Asli dan fotokopi Surat Kesepakatan Bersama tanggal 24 Agustus 2007 antara Ahmadi Direktur Utama PT. Samudra Bangun Selaras dengan Dr. H Happy Bone Zulkarnain MS, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-3A;
 9. Printout foto berwarna, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-3B (1)A;
 10. Fotokopi dari fotokopi Tanda Terima 2 lembar Cek, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-3 B(1)B;
 11. Fotokopi dari fotokopi gambar Cek bank BCA, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-3 B2;
 12. Asli dan fotokopi Surat Keterangan dari Polsek Bojonggede tanggal 28 Oktober 2019, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.II-4;
 13. Foto print pagar bambu, selanjutnya pada bukti surat print foto tersebut diberi tanda T.II-5;
 14. Foto print batas tanah Tergugat II/pohon kecil, selanjutnya pada bukti surat print foto tersebut diberi tanda T.II -6;
 15. Foto print batas tanah Tergugat II/pohon kecil, selanjutnya pada bukti surat print foto tersebut diberi tanda T.II -7;



16. Foto print petugas BPN saat sedang mengukur tanah Tergugat II, selanjutnya pada bukti surat print foto tersebut diberi tanda P-8;
17. Foto print pengamanan dari Polsek Bojonggede saat pemagaran tanah Tergugat II, selanjutnya pada bukti surat print foto tersebut diberi tanda T.II -9;
18. Foto print pemagaran batas tanah Tergugat II, selanjutnya pada bukti surat print foto tersebut diberi tanda T.II -10;
19. Foto print papan nama plang tanah milik Tergugat II, selanjutnya pada bukti surat print foto tersebut diberi tanda T.II -11;
20. Foto print pagar bambu, selanjutnya pada bukti surat print foto tersebut diberi tanda T.II -12;
21. Foto print Pos jaga tanah Tergugat II, selanjutnya pada bukti surat print foto tersebut diberi tanda T.II -13;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya dan bukti surat bertanda T.II- 1A, T.II-1B, T.II-2, T.II-3 B(1)B, T.II-3 B2 T.II-5 s/d T.II-13 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, berupa print foto dari kamera HP

Menimbang, bahwa Tergugat II dipersidangan mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang dibawah sumpah, telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Ir Irdam Ramli**, dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa setahu Saksi awalnya adalah PT. Putra Karya Bangsa menawarkan sebidang tanah di Kalisuren Kabupaten Bogor luasnya kurang lebih 3,9 HA dengan HGB No. 15, pemiliknya dari PT. Karya Putra Bangsa adalah almarhum H. Mursalih, Tn. HELDIYAN, dan Tn. MADYAHIS;
 - Bahwa Saksi kebetulan bersama dengan pak Happy Bone ikut negosiasi sampai selesai saat itu diketahui PT. Karya Putra Bangsa mempunyai bidang tanah di Kalisuren yang menjadi hak tanggungan di bank BTN/ turut Tergugat I untuk itu Saksi mengecek ke bank BTN lalu Saksi menerima surat kuasa dari PT. Karya Putra Bangsa agar bisa mengecek ke bank BTN ;
 - Bahwa Saksi tahu obyek sengketa ada di Di Kalisuren Kabupaten Bogor, luas sekitar $\pm 33858 \text{ m}^2$ dengan batas-batas Utara : tanah penduduk, Selatan : Kali, Barat : tanah penduduk, Timur : tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penduduk, dengan sertifikatnya saat ini masih atas nama PT. Putra Karya Bangsa;

- Bahwa Tergugat I/PT. Putra Karya Bangsa dapat tanah itu dari siapa Saksi tidak tahu;
- Bahwa saat ini yang kuasai Tergugat II/Happy Bone, karena Tergugat II yang kuasai setelah melunasi di bank BTN, namun sertifikat masih atas nama Tergugat I/PT. Karya Putra Bangsa, jadi Happy Bone /Tergugat II menebus sertifikat itu dari bank BTN/turut Tergugat I ;
- Bahwa kenapa sertifikat itu ada di bank BTN setahu Saksi karena Tergugat I/PT. Karya Putra Bangsa meminjam uang di bank BTN sertifikat itu menjadi jaminannya, di bank BTN menjadi kredit macet;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Penggugat menggugat Putra Karya Bangsa ;
- Bahwa tanah itu bisa menjadi milik Happy Bone karena telah terjadi novasi di bank BTN dari PT. Karya Putra Bangsa ke Karya Raharja, novasi itu sebetulnya seperti lelang hutang, disini telah terjadi peralihan dari PT. Karya Putra Bangsa ke PT Karya Raharja dengan novasi maka hak-hak PT. Putra Karya Bangsa hilang untuk itu Happy Bone menebus jaminan PT. Putra Raharja di bank BTN karena sertifikat masih atas nama Putra Karya Bangsa sekaligus ada transaksi dengan Putra Karya Bangsa disitulah ada PPJB dengan antara Putra Karya Bangsa, penyerahan sertifikat itupun yang menyerahkan adalah PT. Karya Putra Bangsa ;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada pembayaran kepada PT. Karya Putra Bangsa ;
- Bahwa yang membayar novasi pak Happy Bone kepada PT. Karya Raharja, saat itu bank BTN meminta dana jika tidak salah sejumlah Rp4.200.000.000,00 (empat milyar dua ratus juta rupiah) cashflow bank BTN selanjutnya bank BTN mentransfer ke PT. Karya Raharja sebagai pelunasannya karena sudah dinovasi oleh PT Karya Raharja sebelumnya jadi pak Happy Bone melakukan pelunasan kepada kredit PT. Karya Raharja;
- Bahwa sebelum pengambilan semuanya pak Happy maunya aman, jadi PPJB dibuat sebelum pelunasan karena SHGB masih atas nama PT. Karya Putra Bangsa ;

Halaman 35 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menawarkan tanah itu ke Happy Bone itu Info tanah itu dari PT. Karya Putra Bangsa ;
- Bahwa Saksi tahu ada peralihan pengurus/direksi di PT Karya Putra Bangsa setelahnya saksi baru tahu, awal-awal pengambilalihan Saksi tidak tahu;
- Bahwa saat PPJB dengan Putra Karya Bangsa direksinya saat itu H. Mursalih, Tn. HELDIYAN, dan Tn. MADYAHIS, PPJB nya seingat Saksi Desember 2016;
- Bahwa Saksi ada hubungan kerja dengan Happy Bone sebagai rekan bisnis, saat pelunasan hutang itu saksi sebagai rekan bisnis yang kebetulan mengetahui proses di perbankan Saksi bersama-sama pak happy Bone ke Bank BTN ;
- Bahwa Saksi tahu sampai proses PPJB nya, harga yang disepakati dalam PPJB antara PT. Karya Putra Bangsa ke Happy Bone seingat Saksi Rp350.000,00/M² (tiga ratus lima puluh ribu rupiah/meter persegi), dan sampai saat ini masih PPJB, dan yang sudah dibayarkan oleh Happy Bone kepada PT. Karya Putra Bangsa sekitar Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah);
- Bahwa jika harga jual yang Saksi sebutkan tadi Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) X 3,4 HA sekitar Rp11.000.000.000,00 (sebelas milyar rupiah) ;
- Bahwa dari sekitar Rp11.000.000.000,00 (sebelas milyar rupiah) yang sudah dilakukan pembayaran sekitar Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat sudah menguasai 1 HA, yang kuasai fisik tanah saat ini setahu saksi adalah Happy Bone ;
- Bahwa Saksi pernah ke lapangan akhir-akhir ini, dan saksi lihat betul yang 3,3 HA itu dikuasai happy Bone ;
- Bahwa saksi tidak tahu bukti surat bertanda T.I-16 (Surat Pernyataan tanggal 15 Agustus 2017 dari Ahmadi) dan T.I-17 (Kwitansi Penerimaan tertanggal 11 Agustus 2017);
- Bahwa untuk cek yang lima milyar rupiah Saksi tahu, itu karena ada minat dari Ahmadi untuk membeli yang menerima cek tersebut anaknya pak Happy Bone;
- Bahwa pembayaran itu dari rekening pribadi Ahmadi
- Bahwa saksi pernah menerima uang dari Ahmadi dalam rangka penebusan sejumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) yang

Halaman 36 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/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

terima sdr. Aldi dan Saksi, jumlah yang Saksi terima Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dari Ahmadi yang Saksi terima, dalam rangka rencana pembelian obyek tanah itu

- Bahwa Saksi tidak tahu Ahmadi sebagai apa di PT. Karya, karena setahu Saksi Ahmadi itu PT. Samudra dan cek yang dua milyar rupiah atas nama atas nama Ahmadi
- Bahwa cek itu cek siapa Saksi tidak tahu ;
- Bahwa kesepakatannya akan dijual ke Ahmadi Rp900.000,00 /M² (sembilan ratus ribu rupiah per meter persegi) ;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat I/ PT. Karya Putra Bangsa hendak menebus sertifikat dari Tergugat II Happy Bone
- Bahwa Saksi tahu alasan kenapa Happy Bone mau menjual tanah itu padahal masih PPJB karena ada minat dari Ahmadi untuk membeli tanah itu ;
- Bahwa walaupun masih PPJB karena ada kesepakatan/persetujuan dari PT. Karya Putra Bangsa untuk mengalihkan ke pak Ahmadi ;
- Bahwa Pak Ahmadi di PT. Samudra sebagai Direktur utama;
- Bahwa pak Ahmadi membeli tanah itu untuk pribadi pak Ahmadi
- Bahwa Saksi kenal dengan Lukman yang menemani pak Ahmadi saat bertemu Saksi , kapasitas Lukman dan saksi sebagai Kuasa/Wakil mengurus kepentingan dari Happy Bone
- Bahwa yang Happy Bone terima Rp7.000.000.000,00 (tujuh milyar rupiah) ;
- Bahwa Pak Ahmadi tidak minta uang itu kembali Saksi tidak tahu, bisa ditayakan langsung ke pak Ahmadi ;
- Bahwa alasan pak Ahmadi tidak jadi membeli tanah itu setelah ada gugatan dari Iwan Sutanto
- Bahwa apakah Ahmadi tidak meminta kembali uang nya yang Rp7.000.000.000,00 (tujuh milyar rupiah) Saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu Saksi uang pak Ahmadi masih di Happy Bone
- Bahwa semua uang yang Rp7.000.000.000,00 (tujuh milyar rupiah) itu diserahkan ke Happy Bone oleh Saksi dalam bentuk cek ;
- Bahwa Ahmadi baru sekedar minat membeli tanah itu
- Bahwa Saksi tahu bukti T.II-3A dan T.II- 3B, saksi pernah baca itu
- Iya tahu dari T-1, itu Cek pak Ahmadi mempunyai niat membeli tanah saksi melihatnya Cek itu sebagai alat bayar yang di bawa pak Ahmadi, karena Cek statusnya itu tanpa syarat pembayaran ;

Halaman 37 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang jual melalui PPJB ke Happy Bone adalah PT. Karya Putra Bangsa ;
- Bahwa PPJB itu dilakukan dengan PT. Karya Putra Bangsa karena sertifikat masih atas nama PT. Karya Putra Bangsa, sedangkan pelunasan kepada PT Karya Raharja karena PT. Karya raharja yang menovasi/melunasi hutang PT. Karya Putra bangsa ke bank BTN ;
- Bahwa pada PPJB antara PT. Karya Putra bangsa dengan Happy Bone ;
- Dilakukan di Bank BTN, PT. Karya Raharja hadir saat itu , tanggal berapa PPJB dibuat dan pelunasan itu terjadi Saksi tidak ingat sebetulnya hari itu akan bersamaan antara PPJB dan Pelunasan, tapi kami sudah janji dengan notaris namun karena pihak bank tidak bisa ;
- Bahwa Harga jual PPJB adalah Rp350.000,00/m2 dan baru di bayar Rp.4.200.000.000,00 (empat milyar dua ratus juta rupiah) dan ada kewajiban untuk mencicil ;
- Bahwa yang ditebus ke bank BTN Rp4.200.000.000,00 (empat milyar dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa PPJB tanpa sertifikat karena PPJB dulu baru pelunasan analoginya kami ingin aman dulu jadi buat PPJB dulu dan itu semua disepakati para pihak dan disetujui oleh bank BTN, PPJB itu ada pula lampiran fotokopi sertifikat yang telah dilegalisir bank BTN
- Bahwa Sertifikat tanah itu saat ini ada di Tergugat II/ Happy Bone
- Bahwa Happy Bone mendapatkan sertifikat itu berdasarkan penebusan ke bank BTN melalui debitur PT. Karya Raharja, diserahkan oleh bank BTN melalui PT. Putra Karya Bangsa;
- Bahwa setahu Saksi Novasi menghilangkan hak bahasa awamnya di lelang, jadi haknya itu ada di (beralih) PT. Karya Raharja
- Bahwa setelah novasi sebetulnya Tergugat I sudah tidak ada hak lagi
- Bahwa Happy Bone melakukan PPJB tahun 2016;
- Bahwa sampai saat tahun 2019 kenapa tidak dilanjutkan PPJB itu karena ada gugatan dari Iwan Sutanto;
- Bahwa setahu saksi di lapangan Iwan Sutanto membeli 1 HA ;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah yang 1 HA itu dikuasai Iwan Sutanto;
- Bahwa Saksi tahu Iwan Sutanto yang memagar lokasi yang 1 HA
- Bahwa Saksi Saksi tidak tahu kenapa Iwan Sutanto memagar tanah tersebut?

Halaman 38 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **AHMADI**, dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa menurut Saksi yang dilakukan saksi adalah bukan penebusan, tapi melakukan perjanjian jual beli dan saksi tidak mempunyai surat kuasa dari PT. Karya Putra Bangsa ;
 - Bahwa terkait surat pernyataan dari Saksi (vide bukti T.II-3) tanggal 18 Agustus Saksi menerangkan surat tersebut Saksi tanda tangan saja saat dipanggil Komisaris Saksi dan saksi tidak membaca lagi karena diperintahkan tidak boleh di baca ;
 - Bahwa Saksi menerangkan surat tersebut Saksi tanda tangan saja saat dipanggil Komisaris Saksi yang bernama H. Ayub di PT. Samudra Bangun Selaras sebagai pihak yang mengakuisisi dan saksi tidak membaca lagi karena diperintahkan tidak boleh di baca, Saksi sempat tanya isinya apa tapi di jawab sudah tanda tangan saja;
 - Bahwa dalam membuat surat pernyataan tersebut Saksi bertindak untuk dan atas nama PT. Samudra Bangun Selaras dan saat pembayaran menggunakan cek atas nama PT. Putra Karya Bangsa ceknya tapi pembelian itu berkaitan saksi sebagai Direktur PT. Samudra Bangun Selaras ;
 - Bahwa Saksi adalah Direksi di PT. Samudra Bangun Selaras yang mengakuisisi, H. Ayub sebagai Komisaris ;
 - Terkait surat bukti T.I-16 (Surat Pernyataan), T.I-17 (Tanda Terima Uang), dan T.I-18 (Cek BCA) Saksi tidak pernah tahu, Saksi tidak pernah baca-baca surat-surat PT. Karya Putra bangsa karena Saksi adalah PT. Samudra Bangun Selaras, Tanda Terima Uang (T.I-17) Saksi menerangkan cek itu mengatasmakan cek Karya Putra Bangsa bukan PT. Samudra Bangun Selaras di mana Saksi sebagai Direktornya;
 - Bahwa Saksi tahu lokasi tanah tersebut
 - Bahwa pembayaran saat Saksi membeli tanah tersebut dengan Cek dari PT. Karya Putra Bangsa, Saksi menerima Cek itu dari PT. Karya Putra Bangsa
 - Bahwa Saksi membeli tanah itu mewakili PT. Samudra Bangun Selaras ;
 - Bahwa Jual beli belum lunas
 - Bahwa Metode pembayaran saat pembelian tanah itu awalnya akan cash tapi ketika ada plang tidak jadi;

Halaman 39 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu siapa yang pasang plang itu awalnya Saksi tidak tahu, tapi belakangan tahu diantaranya yang pasang plang adalah Iwan Sutanto ;
- Bahwa Saksi di PT. Samudra Bangun Selaras sebagai Direktur Utama ;
- Bahwa saat saksi minat tanah tersebut, Saksi bertemu dengan Direksi PT. Karya Putra Bangsa ;
- Bahwa tanah itu atas nama PT. Karya Putra Bangsa;
- Bahwa PT. Karya Putra Bangsa dengan PT. Samudra Bangun Selaras ada hubungan sebagai Holding Company;
- Bahwa Saksi dan H. Ayub di PT. Samudra Bangun Selaras sebagai apa Direktur Utama, H. Ayub sebagai Komisarisnya;
- Bahwa Saksi melakukan itu sebagai pembelian, untuk PT. Samudra Bangun Selaras ;
- Bahwa terkait bukti surat pernyataan bukti yang Saksi hanya tanda tangan surat pernyataan membeli untuk pribadi itu Tidak ada keterangan di surat itu tidak benar karena Saksi membeli untuk perusahaan, surat pernyataan yang tanggal 18 Agustus dibuat di rumah H. Ayub, pernyataan yang Saksi menerima uang Rp7.000.000.000,00 (tujuh milyar rupiah) dari H. Ayub sebagai Komisaris PT. Karya Putra melakukan penebusan untuk PT. Karya Putra itu Saksi tidak baca juga, yang Saksi pahami Saksi menjalankan kebijakan komisaris untuk membeli tanah dan saksi selaku Direktur Utama PT. Samudra Bangun Selaras berupa asset PT. Karya Putra Bangsa yang ada di tangan Tergugat II Happy Bone, jadi uang itu dari PT. Karya Putra Bangsa dan Saksi bertindak untuk PT. Samudra Bangun Selaras untuk membeli asset yang ada di Happy Bone;
- Bahwa Karena hubungan Saksi sebagai Direktur PT. Samudra Bangun Selaras dengan PT. Karya Putra Bangsa adalah holding company yang punya saham masing-masing yang ada aturan-aturan dimana Direksi PT. Karya Putra Bangsa bisa menggunakan uang Saksi begitupun sebaliknya, Saksi bisa menggunakan uang PT. Karya Putra Bangsa ;
- Bahwa 2 (dua) surat pernyataan itu tidak ada yang benar
- Bahwa saat ini tanah itu masih atas nama PT. Karya Putra Bangsa

Halaman 40 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/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 kenapa tidak diteruskan atau tidak di balik nama karena ternyata setelah Saksi melakukan transaksi ada gugatan dari Iwan Sutanto ;
- Bahwa terkait akuisisi PT. Karya Putra Bangsa itu diakuisisi oleh PT. Samudra Bangun Selaras ;
- Bahwa harga saat pembelian oleh Saksi dari Happy Bone Rp900.000,00/M² (sembilan ratus ribu rupiah) per meter persegi ;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat II Happy Bone juga belum melunasi ke PT. Karya Putra Bangsa yang diakuisisi oleh Perusahaan saksi PT. Samudra Bangun Selaras;
- Bahwa saat Saksi mengakuisisi PT. Karya Putra Saksi tahu ada piutang PT. Karya Putra ke Tergugat II Happy Bone karena Happy Bone belum melunasi kewajibannya saat itu Saksi tidak tahu, yang Saksi tahu saat itu adalah ada hutang PT. Karya Putra bangsa di BTN dan saksi harus lunasi namun pihak BTN dengan surat resmi menerangkan hutang PT. Karya Putra Bangsa sudah lunas dan sertifikat ada di tangan Happy Bone, bahwa saat itu sudah akuisisi
- Bahwa harga yang dibeli Tergugat II Happy Bone dari PT. Karya Putra Saksi lupa
- Bahwa belum lunas dari PT. Karya Putra ke Happy Bone ?
- Bahwa (piutang Happy Bone) ke PT Karya Putra di masukan ke PT Samudra Bangun Selaras Setahu Saksi sekitar Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah) yang belum dilunasi ;
- Bahwa ada pergantian pemegang saham yang lama dari H. Mursalih, Madyais dan Heldian kepada almarhum H Ayub dan Mohamad Bakri;
- Bahwa nilai akuisisi seluruhnya sekitar Rp100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah)
- Bahwa Apa yang Saksi lakukan dalam rangka akuisisi itu Pertama melakukan pelunasan kepada dua pihak yang pertama sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) kepada pihak ketiga, dan yang kedua kepada Bank BTN, Saksi mengecek ke bank BTN apakah sertifikat masih ada atau tidak setelah ada informasi sudah lunas dan sertifikat ada di Happy Bone, Saksi menghubungi Happy Bone ;
- Bahwa Saksi dapat info bahwa Sertifikat ada di pak Happy Bone
- Bahwa Saksi cek ke bank BTN dan sertifikat ada di Happy Bone tanya-tanya ke bank BTN dan juga ke Happy Bone dan di jawab

Halaman 41 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Happy Bone melakukan dalam bahasa perbankan melakukan cessie/pengalihan hutang atau apa Saksi lupa istilahnya ;

- Bahwa PT. Karya Raharja apa hubungannya setahu saksi pak Happy Bone melakukan cessie pengalihan hutang melalui PT Karya Raharja;
- Bahwa Saksi melakukan jual beli dengan Happy Bone senilai Rp7.000.000.000,00 (tujuh milyar rupiah) ada perjanjiannya ada perjanjian di bawah tangan;
- Bahwa dalam jual beli itu Saksi sebagai PT. samudra bangun selaras

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya turut Tergugat I telah pula mengajukan surat-surat bukti diberi tanda TT.I -1 sampai dengan TT.I -7 sebagai berikut :

1. Asli dan fotokopi Akta Perjanjian Kredit No. 246 tanggal 18 Januari 2010, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.I – 1 ;
2. Asli dan fotokopi Salinan Akta Pengakuan Hutang No. 247 tanggal 18 Januari 2010, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.I- 2;
3. Asli dan fotokopi Akta Addendum perpanjangan Perjanjian Kredit PT.Karyaputra Bangsamakmur No. 155 tanggal 23 Mei 2011, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.I -3;
4. Asli dan fotokopi SHGB No. 15/Kulisuren atas nama PT.Karyaputra Bangsamakmur, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.I -4;
5. Asli dan fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 952 tanggal 12 Februari 2010 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.I -5 ;
6. Asli dan fotokopi Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) No. 32 tanggal 28 Oktober 2016 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.I 6;
7. Asli dan fotokopi Salina Akta Pengakuan Hutang No. 33 tanggal 28 Oktober 2016 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.I -7;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa turut Tergugat I dipersidangan tidak mengajukan bukti Saksi;

Halaman 42 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



Menimbang, bahwa turut Tergugat II tidak mengajukan alat bukti surat dan saksi

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan dan di depan persidangan, dan selanjutnya para pihak mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata, suatu eksepsi dapat menghalangi atau menghentikan suatu gugatan sebelum sampai pada pemeriksaan pokok perkara sehingga oleh karenanya suatu eksepsi haruslah diperiksa dan dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum sampai pada pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat cukup beralasan hukum untuk dikabulkan atau tidak;

Menimbang bahwa baik Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I dalam surat jawabannya telah mendalilkan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi *Obscuur Libel* (gugatan kabur/tidak jelas)

Menimbang, bahwa **Tergugat I** mendalilkan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas karena dalam gugatan a quo tidak disertakan Tn. HELDIYAN, Tn. MURSALIH, dan Tn. MADYAHIS sebagai pihak yang seharusnya juga ikut digugat.;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut diatas Majelis Hakim tidak sependapat karena dalam menentukan siapa pihak yang akan digugat merupakan hak penuh dari Penggugat untuk menentukan kepada siapa gugatannya akan ditujukan sehingga terhadap eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya **Tergugat II** juga telah mendalilkan eksepsi *obscur libel* dengan alasan bahwa dalil-dalil gugatan penggugat pada pokoknya tidak memenuhi unsur dalam Pasal 1365 KUH Perdata;



Menimbang, bahwa terkait alasan dari eksepsi yang diajukan Tergugat II tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menyatakan apakah terhadap unsur Pasal 1365 KUH Perdata telah terpenuhi atau tidak harus melalui tahap pembuktian terlebih dahulu sehingga atas dalil eksepsi yang diajukan Tergugat II harus dikesampingkan karena akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi **Turut Tergugat I** yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat *obscuur libel* karena gugatan a quo menggabungkan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dan antara posita dan petitum gugatan kontradiktif;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan a quo, Majelis Hakim berpendapat bahwa penggugat dalam merumuskan surat gugatannya telah cukup jelas mendalilkan adanya suatu perbuatan melawan hukum dan Majelis Hakim tidak menemukan suatu alasan untuk menyatakan bahwa antara dalil posita dan petitum gugatan a quo saling bertentangan atau bersifat kontradiktif, dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak;

2. Eksepsi *Error in persona / subjekta* (gugatan salah pihak)

Menimbang, bahwa **Tergugat I Tergugat II dan Turut Tergugat I** pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat salah pihak karena pihak Tergugat I Tergugat II serta Turut Tergugat I menyatakan tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat;

Menimbang bahwa dalil eksepsi yang dinyatakan Tergugat I dan Tergugat II diatas tidak beralasan hukum karena Tergugat I dan merupakan subjek hukum yang berhubungan langsung dengan Penggugat dan Tergugat II sebagai pihak yang juga memiliki hubungan hukum terkait penguasaan objek sengketa demikian pula halnya Turut Tergugat I memiliki hubungan hukum sebagai pihak kreditor yang memberikan pinjaman namun demikian hal tersebut sudah menyangkut materi dari perkara dan akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pertimbangan hukum atas pokok perkara, dengan demikian atas eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I a quo harus ditolak;

3. Eksepsi *Plurium Litis Consortium* (gugatan dengan pihak yang tidak lengkap/kurang pihak)

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mendalilkan terhadap gugatan Penggugat telah terdapat cacat formil karena pihak Notaris Shinta Kusuma Sakti, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, selaku pihak yang membuat Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli No. 14 tanggal 30 Juni 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I tidak ikut digugat,

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa dalam menentukan siapa pihak yang akan digugat oleh Penggugat merupakan hak penuh dari Penggugat sendiri selama pihak Penggugat dapat membuktikan adanya suatu hubungan hukum dalam membuktikan dalil-dalil gugatannya, dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas eksepsi Turut Tergugat I a quo tidak cukup beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap seluruh eksepsi telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dan telah dinyatakan untuk dikesampingkan / ditolak maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat sebagaimana tersebut dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-7 dan foto kopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, **kecuali** untuk bukti **P-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti P-5, P-6a dan P-6b berupa print foto dari kamera HP** dan Penggugat juga telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu Saksi Pujianto yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah dan selengkapnyanya keterangan saksi tersebut telah tercatat dalam berita acara pemeriksaan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah membantah gugatan Penggugat tersebut di atas sebagaimana dalil-dalil dalam surat jawabannya dan untuk membuktikan bantahannya tersebut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda TI-1 s/d TI-20 Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, **kecuali** bukti bertanda **T.I-3, T.I-14, T.I-18, T.I-19 dan T.I-20 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya**, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I dan dalam perkara a quo Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Halaman 45 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



Menimbang, bahwa Tergugat II telah membantah gugatan Penggugat tersebut di atas sebagaimana dalil-dalil dalam surat jawabannya dan untuk membuktikan bantahannya tersebut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda TII-1 s/d TII-13 dan fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya **kecuali** bukti surat bertanda **T.II- 1A, T.II-1B, T.II-2, T.II-3 B(1)B, T.II-3 B2 T.II-5 s/d T.II-13 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya**, berupa print foto dari kamera HP serta untuk meneguhkan dalil-dalilnya Tergugat II telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu Saksi **Ir Irdam Ramli** dan Saksi **Ahmadi** yang selengkapnyanya keterangan telah tercatat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah membantah gugatan Penggugat tersebut di atas sebagaimana dalil-dalil dalam surat jawabannya dan untuk membuktikan bantahannya tersebut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda TTI-1 s/d TTI-7 **dan telah diberikan materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan** namun Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam persidangan **tidak mengajukan bukti surat maupun saksi**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat cukup beralasan hukum untuk dipertimbangkan berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi yang diajukan demikian pula halnya diberikan kesempatan yang sama diberikan kepada Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk dapat membuktikan bantahannya dengan bukti-bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan dipersidangan;

Menimbang bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Tergugat I sebagaimana tersebut dalam gugatannya pada poin 1 s/d 10;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah didalilkan pada posita gugatan penggugat pada poin ke-1, bahwa ditanggal 30 Juni 2016 PENGUGAT **membeli sebidang tanah** yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bogor Kecamatan Bojong Gede sekarang dikenal dengan Tajur Halang Desa Kalisuren dengan SHGB No. 15/Kalisuren seluas \pm 33858 m² dengan Nomor Induk Bidang 10.09.26.08.00040, dengan Surat Ukur Nomor 40/Kalisuren/1998 tanggal 3 Juli 1998 tercatat atas nama PT. Karya Putra Bangsa Makmur, selanjutnya disebut Obyek Gugatan dari TERGUGAT I yang dalam hal ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diwakili HELDIAN selaku Direktur Utama dan mendapat persetujuan dari Para Komisaris (Komisaris Utama/Tn. H. Mursalih dan Komisaris Perseroan/Tn. H. Madyahis), **berdasarkan Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris SHINTA KUSUMA SAKTI, Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten Bogor dengan Nomor Akta Nomor 14 tanggal 30 Juni Tahun 2016;**

Menimbang, bahwa dalil penggugat tersebut dikuatkan dengan adanya bukti surat berupa akta otentik **Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris SHINTA KUSUMA SAKTI, Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten Bogor dengan Nomor Akta Nomor 14 tanggal 30 Juni Tahun 2016 yang diberi tanda P-1;**

Menimbang, bahwa Tergugat I membantah dalil-dalil Penggugat tersebut diatas dengan alasan bahwa baru mengetahui adanya PPJB tersebut setelah mengakuisisi PT Karya Putra Bangsa Makmur berdasarkan **bukti surat TI-2** yang pada pokoknya berisi perubahan susunan anggota direksi dan Komisaris Perseroan yang lama sekaligus mengangkat anggota Direksi dan Komisaris Perseroan yang baru **sejak tanggal 8 Januari 2017;**

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim lebih jauh mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan Tergugat I, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah PPJB sebagaimana disebutkan dalam posita Penggugat tersebut merupakan salah satu bukti telah terjadinya suatu **“peralihan hak”** dan apakah pihak Tergugat I dalam hal ini dapat dimintakan **“pertanggungjawaban”** atas kerugian yang didalilkan oleh Penggugat karena dianggap telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum?

Menimbang bahwa sebagaimana telah diketahui secara umum bahwa terjadi peralihan suatu hak telah diatur secara tegas sebagaimana telah dinyatakan dalam **Peraturan Pemerintah No. 24 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”;*

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung RI telah menentukan **kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum** berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang**

Halaman 47 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan sebagai berikut:

- a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan dst..;*
- b. *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan 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 pemegang tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;*

Menimbang, bahwa syarat pada huruf a dan b di atas bersifat kumulatif dan jika kriteria pembeli yang beritikad baik tersebut telah terpenuhi, meskipun dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang tidak berhak (penjual yang tidak berhak) maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu oleh siapapun, dan pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti kerugian kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa hal tersebut sebagaimana diatur **dalam SEMA nomor 7 Tahun 2012, di dalam butir ke-IX** dirumuskan bahwa:

- *Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad 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;*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, terkait dengan dalil Penggugat yang menyatakan telah membeli objek sengketa dan membuat kesepakatan dengan Tergugat I didasarkan dengan bukti P-1, yang pada pokoknya **sejak awal Penggugat telah mengetahui status objek sengketa masih dalam status hak tanggungan atau sedang dijaminan oleh Tergugat I kepada pihak Turut Tergugat I (PT Bank Tabungan Negara Persero Cabang Depok),**

Halaman 48 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



demikian pula dalil penggugat yang menyatakan telah membeli objek sengketa berdasarkan PPJB yang notabene **bukan merupakan salah satu "akad" yang disyaratkan** dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa demikian pula halnya terhadap kedudukan dan pertanggungjawaban hukum Tergugat I sebagai pihak Tergugat Majelis memiliki pertimbangan hukum bahwa sebagaimana telah diatur dalam **UURI Nomor 40 Tahun 2007** khususnya pada **Pasal 3** sebagai berikut telah ditegaskan bahwa:

1. **Pemegang saham Perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama Perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian Perseroan melebihi saham yang dimiliki;**
2. **Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku apabila:**
 - a. **Persyaratan Perseroan sebagai badan hukum belum atau tidak terpenuhi;**
 - b. **Pemegang saham yang bersangkutan baik langsung maupun tidak langsung dengan itikad buruk memanfaatkan Perseroan untuk kepentingan pribadi**
 - c. *Dst...*

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan **Bukti TI-2** yang pada pokoknya **sejak tanggal 8 Januari 2017** berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT Karya Putra Bangsa Makmur terjadi perubahan susunan anggota Direksi dan Komisaris dengan memberhentikan seluruh anggota Direksi dan Komisaris Perseroan yang lama sekaligus mengangkat anggota Direksi dan Komisaris Perseroan yang baru;

Menimbang bahwa berdasarkan **Bukti P-1** yang diajukan Penggugat diketahui bahwa **pada tanggal 30 Juni 2016 Tuan Heldian** yang bertindak selaku Direktur PT Karya Putra Bangsa Makmur dan telah mendapat persetujuan dari **Tuan Haji Mursalih** yang bertindak sebagai Komisaris Utama dan **Tuan Madyahis** selaku Komisaris melakukan kesepakatan dengan Penggugat terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam waktu ± 6 (enam) bulan kemudian terjadi pergantian Direktur, Komisaris dan Komisaris Utama yang baru, sehingga patut diduga adanya itikad buruk dari Direktur, Komisaris dan Komisaris Utama **pada periode sebelum tanggal 8 Januari 2017**, untuk memanfaatkan Perseroan demi kepentingan pribadi, sehingga terhadap pertanggungjawaban hukum atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan Direktur, Komisaris, Komisaris Utama tersebut yang menyebabkan timbulnya kerugian dari pihak Penggugat merupakan pertanggungjawaban mereka secara individu atau pribadi;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil-dalil Penggugat pada poin 10 s/d poin 12 Majelis Hakim berpendapat bahwa adalah hak dari Tergugat I untuk mengalihkan hak atas objek sengketa kepada pihak manapun selama diketahui oleh pihak Turut Tergugat I (**vide Pasal 11 ayat (2) huruf g UURI Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**) karena atas objek sengketa masih merupakan aset dari Tergugat I yang dijaminakan kepada pihak Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa demikian pula halnya dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat II dalam jawabannya pada poin 3, yang pada pokoknya menyatakan *"Bahwa Tergugat II bisa memiliki Sertifikat Hak Bangunan No.15/Desa Kalisuren atas nama Tergugat I adalah melalui Pengikatan Perjanjian Jual Beli. Pengikatan Perjanjian Jual Beli dibuat berdasarkan atas kesepakatan dan dituangkan dalam berita acara kesepakatan tertanggal 9 Desember 2016 antara Tergugat I dan Tergugat II, yang diawali dengan adanya novasi, dikarenakan pihak Tergugat I cidera janji tidak bisa melunasi utang kepada pihak Bank BTN, dan eksekusi berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yakni apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan. (vide pasal 20 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Hak Tanggungan). Berdasarkan aturan tersebut pihak Bank BTN yang melakukan novasi kepada pihak PT Karya Raharja. Jadi dalam hal ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sah."* dibuktikan dengan adanya berupa photo copy T II-2 namun atas bukti surat tersebut yang berupa photo copy, telah pula didukung dengan bukti-bukti surat lain yang dapat diperlihatkan aslinya TII-2A, TII-2B, TII-2C (**Vide-Pasal 1888 KUH Perdata**) sehingga atas bukti photo copy T II-2 tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti a quo telah memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang sempurna;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil posita Penggugat pada poin 13 s/d poin 19 telah dibantah oleh Turut Tergugat II dan atas dalil bantahan Turut Tergugat II a quo Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan yang dilaksanakan Turut Tergugat II telah sesuai dengan peraturan yang berlaku maka tidak beralasan hukum jika Turut Tergugat II dalam melaksanakan kewajibannya dipersalahkan atas dugaan melakukan suatu perbuatan melawan hukum;

Halaman 50 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, oleh karena telah dipertimbangkan bahwa Penggugat dalam perkara a quo **bukan** merupakan **"Pembeli yang beritikad baik"** dan dalam pembuktian atas dalil-dalil posita Penggugat tidak cukup beralasan hukum karena tidak didukung bukti surat yang cukup, serta keterangan saksi yang dihadirkan **pengetahuannya tentang pokok permasalahan** dalam perkara tersebut hanya bersifat keterangan saksi **"de auditu"** maka terhadap gugatan a quo harus **ditolak untuk seluruhnya;**

DALAM REKONVENS

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I dalam poin ke 4 petitum di dalam jawabannya memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II untuk menyerahkan SHGB kepada Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I karena telah melakukan penebusan sebesar Rp 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah);

Menimbang bahwa demikian pula Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II pada poin petitum ke-5 dan 6 jawabannya memohonkan agar menolak jawaban Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I serta menghukum Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I untuk membayar kerugian materil yang di alami Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi II sebesar Rp.40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah) dengan alasan sebagaimana dalam surat jawabannya aquo;

Menimbang bahwa terkait dengan gugatan rekonvensi yang ditujukan kepada sesama Tergugat Konvensi Mahkamah Agung RI telah melarangnya hal itu sebagaimana ditegaskan dalam **Putusan MA No.636 K/Pdt/1984 dan Putusan MA No.3227 K/Pdt/1987** yang menyatakan *"Gugatan rekonvensi yang diajukan tergugat konvensi terhadap mereka yang berkedudukan sebagai tergugat konvensi, tidak dibenarkan hukum acara, oleh karena itu gugatan rekonvensi terhadap mereka dinyatakan tidak dapat diterima"* (**M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan Halaman 480-481**);

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas atas gugatan rekonvensi sebagaimana dimohonkan Tergugat Konvensi I /Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima (**Niet onvankelijk verklaard**);

DALAM KONVENSIDAN REKONVENS



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi telah dinyatakan untuk di tolak dan pihak Penggugat Konvensi merupakan pihak yang kalah maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR cukup beralasan jika Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang selengkapannya akan dicantumkan dalam amar Putusan perkara a quo;

Memperhatikan, pasal-pasal terkait dalam HIR, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- ❖ Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

- ❖ Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- ❖ Menyatakan tidak dapat diterima gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi I, Pengugat Rekonvensi II;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- ❖ Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 3.351.000 (tiga juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa tanggal 26 November 2019, oleh kami, Nusi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Lucy Ermawati, S.H. dan Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 29 April 2019, putusan tersebut pada hari

Selasa tanggal 10 Desember 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut,

Min Setiadhi, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa turut Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Kuasa turut Tergugat I .

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Lucy Ermawati, S.H.

Nusi, S.H., M.H.

Halaman 52 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Cbi



Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H.

Panitera Pengganti,

Min Setiadhi, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp6.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00
4. Proses	:	Rp75.000,00;
5. PNBP	:	Rp60.000,00;
6. Panggilan	:	Rp2.200.000,00;
7. PNBP Panggilan.....	:	Rp.20.000,00
8. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.000.000,00;
9. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<hr/> Rp3.351.000,00;

(tiga juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah)