



**PUTUSAN**

Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.

**DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa**

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata gugatan telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**BAGUS INDRATAMA TRIHARDJO**, selaku Penanggung Jawab atau Direktur PT. Permitra Andalan Semesta, beralamat di Jalan Sisingamangaraja Nomor 67, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suryantara, SH.MH dan Yubi Supriatna, SH., Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum SURYANTARA, ALFATAH & PARTNER, berkantor di Talavera Office Park, 28th Floor, Jalan TB. Simatupang Kav 22 - 26 Jakarta 12430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2019, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula TERGUGAT I**;

**LAWAN**

**1. KIM SUNHO**, selaku President Director PT. Sunji Armi Sejahtera berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 18 tertanggal 24 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Yohannes Irsan Purba, S.H., berkedudukan di Kabupaten Bogor dan beralamat di Jalan Pabuaran RT 003 / RW 012, Kelurahan Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, pemegang KITAS Nomor: 2 C 21 AB 3430 – M, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula PENGGUGAT**;

**2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ KEMENTERIAN DALAM NEGERI CQ BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Pemda Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, 16915, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Upi Surasti, S.H., Liskiman dan Ratna Kinasih, S.H., kesemuanya Aparatur Sipil Negara (pegawai) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Jalan

Halaman 1 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tegar Beriman Cibinong, Kabupaten Bogor, berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor: 3001/SKU-600.13/XII/2018, tanggal 17 Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT II**;

### 3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ KEMENTERIAN KEUANGAN

REPUBLIK INDONESIA CQ DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ KANTOR WILAYAH DJKN DKI JAKARTA CQ KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA V, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman & Harun Nomor 10, Jakarta 10410, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nely Hidayati, SH, Pelaksana pada Bagian Advokasi III, Biro Advokasi, Kementerian Keuangan dan Kawan-Kawan, secara bersama-sama kesemuanya mengambil domisili hukum di Kantor Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di Gedung Djuanda I lantai 15 Kementerian Keuangan Jalan Dr.Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-497/MK.1/2018, tanggal 31 Desember 2018 dan Surat Tugas No.ST-270/SJ.4/2019, tanggal 11 Februari 2019, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III semula TERGUGAT III**;

### 4. ROSNIAWATI, S.H., Notaris dan PPAT, berkantor di Jalan Binamarga Raya

Nomor 16, Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 21 November 2019, Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG., tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat Banding;
2. Penetapan Majelis Hakim tanggal 26 November 2019, Nomor 578/PEN/PDT2019/PT.BDG, tentang penetapan hari sidang;
3. Berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi tanggal 10 September 2019 serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

Halaman 2 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.

#### 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)



**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

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

**A. LATAR BELAKANG GUGATAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT**

1. Bahwa, pada awalnya Penggugat berniat mencari lokasi tanah untuk keperluan usaha (pembangunan pabrik), dimana kemudian pada bulan Maret 2015 Penggugat menjalin komunikasi dengan pihak Tergugat I selaku pemilik tanah seluas 9.933 M<sup>2</sup>, berlokasi di Jl. Kampung Wanaherang, Kel. Wanaherang Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor Provinsi Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 182/Wanaherang;
2. Bahwa, setelah Penggugat meninjau lokasi tanah dimaksud dan merasa cocok, maka terjadilah pertemuan pada tanggal 2 April 2015 antara Penggugat dengan pihak Tergugat I. Dalam pertemuan tersebut telah disepakati bersama nilai transaksi jual beli sebesar Rp. 6.326.450.000,-. (enam milyar tiga ratus dua puluh enam juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), dimana Penggugat telah membayarkan tanda jadi (*down payment*) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara *cash/tunai* kepada Tergugat I;
3. Bahwa, pada tanggal 29 April 2015 dilakukan pertemuan kembali antara Penggugat dengan Tergugat I, yang dilakukan di kantor Turut Tergugat sebagai Notaris untuk melanjutkan proses jual beli dengan cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 18 tanggal 29 April 2015. Dimana dalam PPJB tersebut diatur tentang mekanisme pembayaran secara kredit (cicil) selama 12 bulan. Selain itu, sebelum PPJB dibuat dan ditandatangani, pada tanggal 21 April 2015 pihak Turut Tergugat dan pihak Tergugat telah bersama-sama mengecek status SHGB Nomor: 182/Wanaherang kepada Tergugat II, dimana menurut informasi dari Tergugat II diketahui bahwasanya tanah tersebut statusnya aman dan bersih (*clean and clear*) karena SHGB No.182/Wanaherang



tersebut telah dicocokkan dengan data yang ada dan tidak ada permasalahan;

4. Bahwa, setelah disepakati dan ditandatanganinya PPJB maka Penggugat telah melakukan pembayaran secara bertahap baik secara tunai maupun transfer kepada rekening bank yang ditunjuk oleh Penggugat, dengan perhitungan sebagai berikut:

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

5. Bahwa, sebelum Penggugat melakukan pelunasan maka pada tanggal 19 Februari 2016 Penggugat kembali memeriksa dan melakukan pengecekan untuk kedua kalinya terhadap SHGB No.182/Wanaherang kepada Tergugat II, dimana pada saat itu sekali lagi Penggugat melalui Turut Tergugat telah mencocokkan SHGB No.182/Wanaherang tersebut kepada Tergugat II dengan data-data yang ada, dimana kemudian Tergugat II menyatakan tidak ditemukan adanya permasalahan yang dapat menghambat proses jual beli. Oleh karenanya, Penggugat segera melanjutkan kewajiban pembayarannya kepada Penggugat, dimana Penggugat telah melakukan pembayaran dengan total nilai sebesar Rp. 5.730.000.000,- (lima milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) dengan total keseluruhan pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap sejak tanggal 2 April 2015 s/d 18 Maret 2016 sebagaimana tersebut di atas;
6. Bahwa, pada saat Penggugat hendak melakukan pengurusan Akta Jual Beli atas tanah tersebut melalui pemerintahan setempat, diketahui bahwasanya tanah tersebut sedang bermasalah mengenai dokumen Sertifikatnya dan fisiknya berada dalam penguasaan negara dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendasarkan kepada SHGB Nomor : 181/Wanaherang yang dalam hal ini dikuasai oleh Tergugat III. Dimana kemudian pada tanggal 6 April 2016 dilakukan pertemuan berdasarkan Surat Undangan tanggal 31 Maret 2016 dari Kepala Desa Wanaherang yang mengundang seluruh pihak-pihak terkait yaitu, Penggugat beserta Kuasa Hukum, Tergugat I yang dihadiri oleh Bpk. Rofiq sebagai perwakilannya, Kepala Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat KPKNL Bogor sebagai perwakilan Tergugat III (yang dalam hal ini diwakili langsung oleh Kepala Desa), dan Turut Tergugat yang diwakili oleh Ibu Mia, S.H, untuk menanyakan dan mengkonfirmasi status kepemilikan tanah tersebut;

7. Bahwa, hasil dari pertemuan tersebut diketahui ternyata terdapat 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I di atas satu luas hamparan tanah yang sama, yaitu di atas tanah objek jual beli yang berlokasi di Jl. Kampung Wanaherang, Kel. Wanaherang Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor Provinsi Jawa Barat, berdasarkan SHGB Nomor: 181/Wanaherang dan SHGB Nomor: 182/Wanaherang. Dalam hal ini, SHGB yang diperjualbelikan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah SHGB Nomor: 182/Wanaherang sebagaimana dimaksud dalam PPJB No: 18 tanggal 29 April 2015 dibuat dihadapan Turut Tergugat di Bogor, sedangkan terhadap SHGB Nomor: 181/Wanaherang diketahui berada dalam penguasaan Tergugat III;
8. Bahwa, menindaklanjuti hasil pertemuan tersebut Penggugat telah meminta klarifikasi kepada Tergugat I melalui Surat Nomor : 008/ESP-HA/KLF/IV/2016 tanggal 8 April 2016 perihal: Klarifikasi dan Tindak Lanjut Hasil Pertemuan dan Surat Somasi I Nomor: 015/ESP-HA/SOM-I/IV/2016 tanggal 15 April 2016 perihal: Somasi I, dimana kemudian Tergugat I baru menanggapi berdasarkan Surat tanggal 21 April 2016, yang pada intinya dalam penjelasan tersebut Tergugat I menyatakan akan bertanggungjawab menyelesaikan permasalahan-permasalahan tersebut dalam waktu 4 (empat) bulan, sejak bulan April 2016 hingga bulan Juli 2016 dengan cara menebus SHGB No. 181/Wanaherang di Tergugat III dan mengajukan pembatalan Sertifikat atas SHGB No.181/Wanaherang tersebut kepada Tergugat II;
9. Bahwa, hingga mendekati batas waktu yang dijanjikan Tergugat I tidak dapat menyelesaikan permasalahan tersebut. Hingga akhirnya Tergugat I

Halaman 5 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.

#### 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)





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

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

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

11. Bahwa, sebelumnya Tergugat I pernah mengajukan Gugatan pada Pengadilan Negeri Cibinong dalam perkara No.185/Pdt.G/2018/PN.Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- 1) Deposito milik Penggugat yang berada di Bank Ficorinvest dengan No.05444 tanggal 10 April 1996 No. Rek 0.220250.008 a/n PT. Permitra Andalan Semesta sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- 2) Deposito milik Penggugat yang berada di Bank Ficorinvest dengan No.05889 tanggal 31 Juli 1996 No. Rek 0.220250.008 a/n PT. Permitra Andalan Semesta sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- 3) SHGB Nomor 835/Antapani, Kel. Antapani, Kec. Cicadas, Kota Bandung, Prov. Jawa Barat, luas 96 M<sup>2</sup> a.n. Ny. Nurnisman;
- 4) SHGB Nomor 836/Antapani, Kel. Antapani, Kec. Cicadas, Kota Bandung, Prov. Jawa Barat, luas 96 M<sup>2</sup> a.n. Tn. Joko Heriyadi;
- 5) SHM Nomor 263/Antapani, Kel. Antapani, Kec. Cicadas, Kota Bandung, Prov. Jawa Barat, luas 2.860 M<sup>2</sup> a.n. Joko Heriyadi;
- 6) SHM Nomor 411/Cisaranteun Kulon, Kel. Cisaranteun, Kec. Arcamani, Kota Bandung, Prov. Jawa Barat, luas 300 M<sup>2</sup> a.n. Tn. Joko Heriyadi;
- 7) Tanah adat berdasarkan AJB Nomor 1014/Gunung Putri/1995 tanggal 21 September 1995 a.n. Bambang Permadi Amir Machmud, BA., sebidang tanah bekas milik adat kohir nomor SPPT.0181, persil Nomor 20 seluas kurang lebih 1.194 M<sup>2</sup>;
- 8) Tanah adat berdasarkan AJB Nomor 1012/Gunung Putri/1995 tanggal 21 September 1995 a.n. Bambang Permadi Amir Machmud, BA., sebidang tanah bekas milik adat kohir nomor 0029, persil Nomor 20 seluas kurang lebih 1.400 M<sup>2</sup>;

Halaman 7 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.

#### 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

- 9) Tanah adat berdasarkan AJB Nomor 1011/Gunung Putri/1995 tanggal 21 September 1995 a.n. Bambang Permadi Amir Machmud, BA., sebidang tanah bekas milik adat kohir nomor 138, persil Nomor 20 seluas kurang lebih 1.356 M<sup>2</sup>;
- 10) Tanah adat berdasarkan AJB Nomor 983/Gunung Putri/1995 tanggal 21 September 1995 a.n. Bambang Permadi Amir Machmud, BA., sebidang tanah bekas milik adat kohir nomor 020.0140, persil Nomor 140 seluas kurang lebih 1.526 M<sup>2</sup>;
- 11) Tanah adat berdasarkan AJB Nomor 982/Gunung Putri/1995 tanggal 21 September 1995 a.n. Bambang Permadi Amir Machmud, BA., sebidang tanah bekas milik adat kohir nomor 020.142, persil Nomor 142 seluas kurang lebih 1.225 M<sup>2</sup>;
- 12) Tanah adat berdasarkan AJB Nomor 976/Gunung Putri/1995 tanggal 21 September 1995 a.n. Bambang Permadi Amir Machmud, BA., sebidang tanah bekas milik adat kohir nomor 020.139, persil Nomor 139 seluas kurang lebih 1.200 M<sup>2</sup>;
- 13) Tanah adat berdasarkan AJB Nomor 975/Gunung Putri/1995 tanggal 21 September 1995 a.n. Bambang Permadi Amir Machmud, BA., sebidang tanah bekas milik adat kohir nomor 020.141, persil Nomor 141 seluas kurang lebih 1.700 M<sup>2</sup>;
- 14) Jaminan Perorangan sebagai Penjamin Utang a/n Bagus Indratama Trihardjo (Penggugat) berdasarkan Akta Jaminan No. 26 tanggal 22 April 1996;
- 15) Jaminan Perorangan sebagai Penjamin Utang a/n Ifrachul Madin berdasarkan Akta Jaminan No. 27 tanggal 22 April 1996;
- 16) Jaminan Perorangan sebagai Penjamin Utang a/n H. Bambang Permadi Amir Machmud B.A berdasarkan Akta Jaminan No. 28 tanggal 22 April 1996;
- 17) Jaminan Perorangan sebagai Penjamin Utang a/n Drs. Djananto Djojo Adhiningrat berdasarkan Akta Jaminan No. 26 tanggal 22 April 1996;

Dimana terhadap jaminan berupa 7 (tujuh) tanah adat berdasarkan Akte Jual Beli tersebut belum pernah ditebus dan saat ini diketahui kesemua Akte Jual Beli dimaksud telah berubah menjadi SHGB No.181/Desa Wanaherang atau SHGB No.182/Wanaherang yang mana keduanya memiliki lokasi dan luas hamparan tanah yang sama, dimana kedua SHGB tersebut sama-sama dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II atas

Halaman 8 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.

#### 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)





dasar permohonan dari Tergugat I sebagai pemohon. Adapun saat ini diketahui Bank FICORINVEST sudah tidak beroperasi lagi sehingga segala sesuatunya dialihkan kepada Tergugat III;

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

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

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



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

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



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

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

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

**Halaman 11 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.**



berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya (SHGB No.182/Wanaherang);

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

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

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

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

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

18. Bahwa, Penggugat memandang dan menilai bahwasanya Tergugat III dalam hal ini memiliki andil kelalaian yang menyebabkan terjadinya permasalahan ini sehingga membuat Penggugat mengalami kerugian. Hal mana disebabkan Tergugat III sebenarnya telah sejak lama menguasai objek tanah tersebut (SHGB No.181/Wanaherang), setidaknya sejak tahun 2004 sebagaimana yang dinyatakan oleh Tergugat III dalam tahap jawab-menjawab perkara No. 185/Pdt.G/2018/PN.Cbi dengan mendasarkan kepada Keputusan



Presiden Nomor: 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang menyatakan segala kekayaan BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan, dalam hal ini termasuk SHGB No. 181/Wanaherang tersebut. Namun demikian, faktanya Tergugat III justru telah abai dan lalai atas kewajiban untuk mengelolanya dengan secara sengaja membiarkan objek tanah tersebut tanpa melakukan pengurusan apapun, baik setidaknya dengan memasang pagar atau papan pemberitahuan (*plang*) maupun melakukan pengurusan untuk segera melaksanakan lelang atas objek tanah tersebut terkait kewajiban hutang dari Tergugat I. Sehingga pada akhirnya membuat Penggugat mengalami kerugian akibat tidak diketahuinya keberadaan Tergugat III dan SHGB No. 181/Wanaherang di atas objek tanah tersebut;

19. Bahwa, dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1366 KUHPdata menyatakan sebagai berikut : *"Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya"*, sehingga adalah wajar apabila Tergugat III harus ikut bertanggungjawab atas kerugian yang dialami oleh Penggugat, setidaknya dengan cara tidak menghalang-halangi Penggugat untuk memperoleh haknya atas objek tanah tersebut. Selain itu, Tergugat III masih dapat meminta pertanggungjawaban hukum kepada Tergugat I terkait kewajiban hutang-hutangnya tanpa harus merugikan hak-hak Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik atas objek tanah tersebut. Hal mana sangat mungkin dilakukan oleh Tergugat III, mengingat Tergugat III diketahui memiliki / memegang Jaminan Perorangan dari Tergugat I sebagai Penjamin Utang berdasarkan Akta Jaminan No. 26 tanggal 22 April 1996, dan sepengetahuan Penggugat dalam hal ini Tergugat I masih memiliki aset-aset lainnya sebagai jaminan hutang yang dapat diambilalih oleh Tergugat III;
20. Bahwa, peristiwa yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II sudah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang diatur di dalam Pasal 1365 KUHPdata antara lain:
- a. Adanya suatu perbuatan Penggugat dan Tergugat dimana perbuatan tersebut melawan hukum;
- Bahwa, dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat dan

Halaman 13 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.





menerbitkan 2 (dua) Sertifikat yang berbeda (SHGB No. 181/Wanaherang dan SHGB No. 182/Wanaherang) di atas satu luas hamparan tanah yang sama (seluas 9.933 M<sup>2</sup> di Jl. Kampung Wanaherang, Kel. Wanaherang Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor Provinsi Jawa Barat), dimana Tergugat II merupakan instansi yang berwenang dan bertanggungjawab atas penerbitan kedua sertifikat tersebut, sedangkan Penggugat merupakan pihak yang mengajukan permohonan atau selaku pemohon atas kedua sertifikat tersebut;

- b. Adanya kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II; Bahwa, kesalahan Tergugat I dalam hal ini adalah telah menjual objek tanah tersebut kepada Penggugat padahal diketahuinya tanah tersebut telah dijadikannya sebagai jaminan hutangnya, yang saat ini berada pada penguasaan Tergugat III. Sedangkan kesalahan daripada Tergugat II adalah telah menerbitkan 2 (dua) Sertifikat yang berbeda (SHGB No. 181/Wanaherang dan SHGB No. 182/Wanaherang) di atas satu luas hamparan tanah yang sama (seluas 9.933 M<sup>2</sup> di Jl. Kampung Wanaherang, Kel. Wanaherang Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor Provinsi Jawa Barat), bahkan Tergugat II menyatakan SHGB No. 182/Wanaherang telah sesuai dengan data yang ada dan tidak bermasalah padahal Tergugat II dalam hal ini seharusnya mengetahui terkait data adanya SHGB No. 181/Wanaherang yang sampai dengan saat ini masih berada dalam jaminan dan penguasaan Tergugat III, dikarenakan faktanya SHGB tersebut memiliki luas lahan, nama pemilik/ pemohon dan lokasi yang sama dengan SHGB No. 182/Wanaherang;

- c. Adanya kerugian bagi Penggugat dan adanya hubungan *causal* antar perbuatan dengan kerugian; Bahwa, akibat tindakan Tergugat I dan Tergugat II jelas sangat merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil yaitu:

- Kerugian Materiil:

Bahwa, nilai pembayaran baik secara cash ataupun melalui transfer yang telah dibayarkan kepada Penggugat untuk jual beli berdasarkan PPJB Nomor 18 tanggal 29 April 2015 atas SHGB Nomor 182/Wanaherang tersebut adalah sebesar Rp. 5.730.000.000,- (lima milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah). Sedangkan kerugian Materiil akibat adanya perkara *a quo* dan biaya-biaya lainnya adalah sebesar Rp. 945.300.000,- (sembilan



ratus empat puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah), adapun kerugian Materiil ini terkait pembayaran-pembayaran yang telah dibayarkan oleh Penggugat sehubungan dengan adanya permasalahan ini seperti untuk keperluan Pajak PBB, babat rumput, biaya Notaris, Advokasi / penanganan hukum (Konfirmasi, Klarifikasi dan Mediasi, Laporan Polisi, Gugatan Perdata dari Tergugat I dalam perkara No.185/Pdt.G/2018/PN.Cbi, Gugatan Perdata dalam perkara *a quo*, dll), Pengukuran / plotting BPN, dsb. Sehingga total kerugian Materiil yang diderita adalah sebesar Rp. 6.675.300.000,- (enam milyar enam ratus tujuh puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah);

- Kerugian immaterial:

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

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



atau kesembronoan tersebut telah terbukti dan mengakibatkan adanya kerugian bagi orang lain dalam hal ini Penggugat yang dengan itikad baik melakukan jual beli dengan Tergugat I atas objek tanah tersebut berdasarkan SHGB No.182/Wanaherang yang ternyata akibat kelalaian Tergugat III tersebut barulah diketahui kemudian bahwa SHGB No.182/Wanaherang tersebut memiliki objek tanah yang sama dengan SHGB No.181/Wanaherang;

## E. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA

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

## F. PETITUM

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

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



pada SK terbaru/perpanjangan dari SK Penerbitan SHGB No.181/Wanaherang;

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

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

**1. PENDAHULUAN**

1. Bahwa, pada sekitar tahun 1997 TERGUGAT I mengajukan permohonan hak atas tanah kepada TERGUGAT II seluas 9.933m<sup>3</sup> (sembilan ribu sembilan ratus tiga puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor.
2. Bahwa dalam proses permohonan tersebut, TERGUGAT I telah mengikuti semua prosedur diantaranya:
  - a. pembayaran uang ganti rugi/uang pemasukan kepada negara sebesar Rp.593.775,- pada bulan Oktober 1998.
  - b. biaya pendaftaran SK.5002/36/98 sebesar Rp.100.000,- pada bulan November 1998 dan biaya lain yang diperlukan dalam proses penerbitan sertifikat.
  - c. Menunjukkan batas-batas pada proses pengukuran tanah yang

Halaman 17 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.



dimohonkan.

3. Setelah semua data fisik dan data yuridis terpenuhi maka TERGUGAT II menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 182/Wanaherang tanggal 2 Februari 1999 atas nama PT. Permitra Andalan Semesta seluas 9.933 m2, Surat Ukur No: 53/Wanaherang/1999, tanggal 1 Februari 1999, yang terletak di Desa Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor dan telah diserahkan kepada TERGUGAT I, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Pohon bambu;  
Sebelah Timur : Kebon Kosong;  
Sebelah Selatan : Rumah Penduduk  
Sebelah Barat : Rumah Penduduk
4. Bahwa pada tanggal 29 April 2015, antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT melakukan Peijanjian Pengikatan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta No. 18 tanggal 29 April 2015 dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT, dengan pembayaran bertahap, baik PENGUGAT, TERGUGAT I maupun TURUT TERGUGAT telah melakukan pengecekan pada TERGUGAT II dan dinyatakan dalam keadaan bersih, tidak ada hak tanggungan ataupun dalam keadaan sengketa.
5. Bahwa sekitar akhir tahun 2016, TERGUGAT II memanggil PENGUGAT dan TERGUGAT I untuk memberitahukan serta klarifikasi bahwa di atas tanah TERGUGAT I terdapat SHGB No. 182/Wanaherang dan SHGB No. 181 / Wanaherang seluas 9.933 m2 atas nama PT. Permitra Andalan Semesta dan keduanya bersih tidak dibebani hak tanggungan maupun dalam keadaan sengketa.
6. Bahwa, PENGUGAT yang merasa ditipu oleh TERGUGAT I kemudian mengajukan Laporan Polisi ke Polres Bogor dengan tuduhan penipuan atau penggelapan, namun TERGUGAT I telah melakukan klarifikasi dan menegaskan jika tidak mengetahui apalagi memiliki SHGB No. 181/Wanaherang walaupun atas nama PENGUGAT.
7. Bahwa TERGUGAT I sendiri tidak mengetahui asal muasal terbitnya SHGB 181/Wanaherang sehingga untuk menemukan titik terang TERGUGAT I telah melakukan berbagai upaya hukum diantaranya mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Negeri Cibinong dengan Perkara No. 185/Pdt.G/2018/PN.Cbi. dan

Halaman 18 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.





Gugatan atas Terbitnya SHGB No. 181/Wanaherang pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Perkara No.12/G/2019/PTUN.BDG.

8. Bahwa ternyata TERGUGAT II telah menerbitkan SHGB No. 181/Wanaherang secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan TERGUGAT I, kemudian menyerahkannya kepada orang lain dan saat ini dikuasai oleh TERGUGAT III. bahwa tindakan tersebut sangat bertentangan ketentuan Pasal 31 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:  
*"Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya"*
  9. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menyatakan tidak pernah mengetahui apalagi menerima SHGB No. 181/Wanaherang sehingga penerbitan SHGB No. 181/Wanaherang tersebut adalah tindakan melawan hukum, apalagi di atas lokasi yang sama juga telah diterbitkan SHGB No. 182/Wanaherang yang saat ini sah dan berlaku, sehingga SHGB 181/Wanaherang haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku.
  10. Bahwa penguasaan SHGB No. 181/Wanaherang oleh TERGUGAT III adalah tanpa hak, karena TERGUGAT III bukan pemilik objek tanah dan tidak mempunyai dasar penguasaan yang sah baik berupa akta Hak Tanggungan maupun penyerahan dari pemilik.
  11. Bahwa sampai saat ini TERGUGAT I tetap menguasai fisik dan melakukan pemagaran keliling, dan akan diserahkan kepada PENGUGAT apabila pembayaran sebagaimana tertuang dalam Peijanjian Pengikatan Jual Beli Akta No. 18 tanggal 29 April 2015 dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT telah selesai dilakukan.
2. DALAM POKOK PERKARA
1. Bahwa terhadap Gugatan PENGUGAT bagian A. Latar Belakang Gugatan Dan Kepentingan Hukum PENGUGAT, TERGUGAT I tidak akan menanggapi satu per satu, tidak mengakui kebenarannya dan juga tidak akan menyanggah, TERGUGAT I akan buktikan yang sebenar-benarnya dalam pembuktian di persidangan nanti.
  2. Bahwa terhadap Gugatan PENGUGAT bagian B. Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana Ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, dapat TERGUGAT I

Halaman 19 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.



tanggapi pokok-pokoknya sebagai berikut:

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

**Halaman 20 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.**



dan menjamin SHGB 181/Wanaherang dan juga tidak ada catatan pembebanan hak tanggungan pada SHGB No. 181/Wanaherang.

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

Halaman 21 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.



terjadi duplikasi sertifikat dan menimbulkan sengketa di kemudian hari.

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



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

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

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

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

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

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





mestinya;

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

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

**DALAM EKSEPSI**

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

Halaman 24 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.



berlaku tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

7. Bahwa Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) yang diminta untuk menghapus dan menyatakan tidak berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 181/Wanaherang tersebut juga merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut, gugatan Penggugat yang meminta penghapusan dan dinyatakan tidak berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 181/Wanaherang kepada Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) nyata-nyata merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, Peradilan Umum (*in casu* Pengadilan Negeri Cibinong) secara absolut jelas-jelas tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*.

*Eksepsi Nebis In Idem*

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

Halaman 25 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.



meskipun ada penambahan pihak dan status objek perkara terdahulu telah ditentukan dalam putusan terdahulu.

12. ***Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam Buku Hukum Acara Perdata halaman 439 angka 3 juga telah memaparkan mengenai Exceptio Res Judicata atau yang lebih dikenal dengan Nebis In Idem, yaitu “apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali.***

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

***Eksepsi Gugatan Error In Persona***

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

Halaman 26 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.



Pembubaran BPPN, dengan berakhirnya tugas BPPN maka segala kekayaan yang sebelumnya dikelola BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan, dalam hal ini termasuk juga piutang atas nama PT Permitra Andalan Semesta beserta barang jaminannya berupa tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut. Oleh karena itu, tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang yang semula merupakan barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta kepada PT Ficorinvest Bank secara sah dan berdasarkan hukum juga menjadi aset yang dikuasai oleh Negara.

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



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

#### Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

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





yang pada pokoknya mempermasalahkan mengenai pemenuhan prestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang dimaksud, maka tidak diikutsertakannya Direktorat PKNSI Kementerian Keuangan dan PUPN Cabang DKI Jakarta dalam gugatan Penggugat jelas-jelas telah mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium*.

## DALAM POKOK PERKARA

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

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

33. Bahwa tanah dengan SHGB Nomor 182/Wanaherang yang didalilkan Penggugat telah diperjanjikan untuk diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sama dengan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang. Adapun tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut merupakan barang jaminan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta, sebagaimana fakta-fakta hukum sebagai berikut:
  - a. Bahwa tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut dahulunya merupakan 7 (tujuh) bidang tanah adat yang dijadikan barang jaminan utang PT. Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) kepada PT Ficorinvest Bank berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Utang Nomor 25 tanggal 22 April 1996;
  - b. Bahwa 7 (tujuh) bidang tanah adat tersebut adalah:

Halaman 29 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.



1. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.0181, luas  $\pm$  1194m<sup>2</sup>;
  2. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.0029, luas  $\pm$  1400m<sup>2</sup>;
  3. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.138, luas  $\pm$ 1356 m<sup>2</sup>;
  4. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.020-0140, luas  $\pm$  1526 m<sup>2</sup>;
  5. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.020-142, luas  $\pm$  1225 m<sup>2</sup>;
  6. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.020-0139, luas  $\pm$  1200 m<sup>2</sup>; dan
  7. sebidang tanah bekas milik Adat Kohir Nomor SPPT.020-0141, luas  $\pm$  1700 m<sup>2</sup>.
- c. Bahwa terhadap 7 (tujuh) bidang tanah adat tersebut, berdasarkan catatan SHGB Nomor 181/Wanaherang, Bagus Indratama Trihardjo atas nama PT Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Tergugat), sehingga pada tanggal 10 November 1998 terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 181/Wanaherang atas tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat seluas 9933 m<sup>2</sup> atas nama PT. Permitra Andalan Semesta;
- d. Bahwa dikarenakan tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut merupakan barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) kepada PT. Ficorinvest Bank, maka SHGB Nomor 181/Wanaherang dimaksud diserahkan langsung oleh Kantor Pertanahan kepada PT. Ficorinvest Bank (Bank Asal);
- e. Bahwa sebagai akibat dampak krisis moneter pada tahun 1998, PT Ficorinvest Bank mengalami kesulitan likuiditas (likuiditas tidak sehat), sehingga PT Ficorinvest Bank ditetapkan sebagai *Bank Take Over* (BTO) yang masuk dalam program penyehatan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan segala piutang/hak tagih PT Ficorinvest Bank beralih pula ke BPPN sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional;
- f. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Keputusan



Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN, dengan berakhirnya tugas BPPN maka segala kekayaan yang sebelumnya dikelola BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan, dalam hal ini termasuk juga piutang atas nama PT Permitra Andalan Semesta beserta barang jaminannya berupa tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut. Oleh karena itu, tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang yang semula merupakan barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta kepada PT Ficorinvest Bank secara sah dan berdasarkan hukum juga menjadi aset yang dikuasai oleh Negara;

- g. Bahwa dikarenakan PT. Permitra Andalan Semesta tidak juga melunasi utangnya, maka Direktorat Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKNSI) Kementerian Keuangan menyerahkan pengurusan Piutang Negara atas nama PT. Permitra Andalan Semesta tersebut kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang DKI Jakarta, sebagaimana Surat Nomor S-1119/KN/2013 tanggal 7 Oktober 2013;
- h. Bahwa sesuai dengan Surat Nomor SP3N-43/PUPNC.10.05/2013 tanggal 16 Oktober 2013 hal Penerimaan Pengurusan Piutang Negara a. n. PT. Permitra Andalan Semesta, PUPN Cabang DKI Jakarta telah menerima pengurusan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta dimaksud;
- i. Bahwa berdasarkan Surat Perintah Penyitaan Nomor SPS-02/PUPNC.10.05/2015 tanggal 23 April 2015, Berita Acara Penyitaan Nomor BA- 04/WKN.08/KNL0304/2016 tanggal 23 Maret 2016, dan Laporan Pelaksanaan Penyitaan Nomor LAP-04/WKN,08/KNL0304/2016 tanggal 4 April 2016, PUPN Cabang DKI Jakarta telah melakukan penyitaan terhadap tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut;

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

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

35. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalilgugatan Penggugat yang



menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang harus ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli;

36. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sah perjanjian adalah bahwa isi perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku;
37. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang isinya memperjanjikan" jual beli tanah dengan SHGB Nomor 182/Wanaherang, sedangkan tanah SHGB Nomor 182/Wanaherang tersebut adalah sama dengan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang yang merupakan barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta (Tergugat I), maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan hukum;
38. Bahwa selain itu, berdasarkan Surat Perintah Penyitaan Nomor SPS-02/PUPNC.10.05/2015 tanggal 23 April 2015, Berita Acara Penyitaan Nomor BA- 04/WKN.08/KNL.0304/2016 tanggal 23 Maret 2016, dan Laporan Pelaksanaan Penyitaan Nomor LAP-04/WKN.08/KNL.0304/2016 tanggal 4 April 2016, tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang dimaksud nyata-nyata juga telah disita oleh PUPN Cabang DKI Jakarta. Oleh karena itu, seandainya pun benar (*quod non*) terdapat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah SHGB Nomor 182/Wanaherang, sedangkan tanah SHGB Nomor 182/Wanaherang tersebut adalah sama dengan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang yang merupakan barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta (Tergugat I), maka perjanjian tersebut batal demi hukum;

### **Penggugat Bukan Pembeli Yang Beritikad Baik**

39. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi merupakan dalil yang tidak beralasan hukum sama sekali;
40. Bahwa Penggugat nyata-nyata bukan pembeli beritikad baik atas tanah SHGB Nomor 182/Wanaherang, karena sebagaimana didalilkan sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya, Penggugat baru hanya meiakukan perjanjian pengikatan pengikatan jual beli dengan Tergugat I atas tanah SHGB Nomor 182/Wanaherang dimaksud;
41. Bahwa selain itu, sebagaimana telah Tergugat III kemukakan di atas, perjanjian pengikatan pengikatan jual beli Penggugat dengan Tergugat I atas tanah SHGB Nomor 182/Wanaherang itu sendiri nyata-nyata



bertentangan dengan hukum dan batal demi hukum. Oleh karena itu, telah jelas bahwa Penggugat bukan pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi;

42. Bahwa Penggugat nyata-nyata juga tidak termasuk dalam kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi sebagaimana diatur dalam ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Rumusan Hukum Kamar Perdata Perdata Umum pada angka 4;

43. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Rumusan Hukum Kamar Perdata Perdata Umum pada angka 4 menyatakan:

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

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

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

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

- ***Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;***
- ***Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;***





- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat."

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

#### **Tergugat III Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

48. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil pada posita dan petitum gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum Pasal 1366 KUHPdata karena adanya kelalaian Tergugat III dengan membiarkan dan mengabaikan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tanpa melakukan pengurusan;



49. Bahwa dalil Penggugat tersebut hanya mengada-ada dan tidak beralasan hukum sama sekali. Bahwa sebagaimana telah Tergugat III kemukakan di atas, pengurusan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta yang barang jaminannya tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut dilakukan oleh PUPN Cabang DKI Jakarta, dimana KPKNL Jakarta V (Tergugat III) adalah salah satu anggota dari PUPN Cabang DKI Jakarta;
50. Bahwa PUPN Cabang DKI Jakarta maupun Tergugat III selaku anggota dari PUPN Cabang DKI Jakarta sama sekali tidak melakukan kelalaian dengan membiarkan dan mengabaikan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut tanpa melakukan pengurusan;
51. Bahwa PUPN Cabang DKI Jakarta maupun Tergugat III selaku anggota dari PUPN Cabang DKI Jakarta telah melakukan pengurusan dan pemeliharaan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang dimaksud sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana fakta-fakta hukum sebagai berikut:
- a. sesuai dengan Surat Penyerahan Pengurusan Piutang Negara Nomor S- 1119/KN/2013 tanggal 7 Oktober 2013, Direktorat PKNSI Kementerian Keuangan telah menyerahkan pengurusan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta beserta barang jaminannya berupa tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut kepada PUPN Cabang DKI Jakarta;
  - b. sesuai dengan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara Nomor SP3N- 43/PUPNC.10.05/2013 tanggal 16 Oktober 2013 hal Penerimaan Pengurusan Piutang Negara a.n. PT Permitra Andalan Semesta, PUPN Cabang DKI Jakarta telah menerima pengurusan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta dimaksud;
  - c. Sesuai dengan Surat Perintah Penyitaan Nomor SPS- 02/PUPNC.10.05/2015 tanggal 23 April 2015, Berita Acara Penyitaan Nomor BA- 04/WKN.08/KNL.0304/2016 tanggal 23 Maret 2016, dan Laporan Pelaksanaan Penyitaan Nomor LAP- 04/WKN.08/KNL.0304/2016 tanggal 4 April 2016, PUPN Cabang DKI Jakarta telah melakukan penyitaan terhadap tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang;
  - d. sesuai dengan Laporan Penilaian Nomor 0163/1/1/WKN.08/KNL.03/04/ 2017 tanggal 5 Juli 2017, telah dilakukan penilaian terhadap tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang.
52. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, dalil Penggugat yang menyatakan adanya kelalaian Tergugat III membiarkan dan mengabaikan



tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tanpa melakukan pengurusan adalah tidak benar;

53. Bahwa demikian halnya dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tidak adanya pagar atau papan pengumuman (plang) pada tanah tersebut sebagai perbuatan melawan hukum Pasal 1366 KUHPdata jelas-jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali;
54. Bahwa tidak ada ketentuan hukum yang mengharuskan bahwa pihak yang berhak atas suatu tanah harus memasang pagar atau papan pengumuman (plang) pada tanahnya tersebut. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tidak adanya pagar atau papan pengumuman (plang) pada tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang sebagai suatu perbuatan melawan hukum adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum sama sekali;

**Permohonan Putusan Serta Merta Yang Diajukan  
Penggugat Tidak Beralasan Hukum**

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

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

**DALAM EKSEPSI**

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



**DALAM POKOK PERKARA**

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan tanggal 10 September 2019 Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi, yang amarnya sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Tergugat III;

**Dalam Pokok Perkara**

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

Menimbang, bahwa pada saat putusan diucapkan, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan, maka sesuai dengan Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi telah diberitahukan isi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi. tanggal 10 September 2019 kepada Tergugat II pada tanggal 7 Oktober 2019, kepada Tergugat III pada tanggal 15 Oktober 2019 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan kepada Turut Tergugat pada tanggal 8 Oktober 2019 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong dengan seksama;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi. yang ditanda tangani oleh Plh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, pada tanggal 19 September 2019, Pembanding semula Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi tanggal 10 September 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi. permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Penggugat pada tanggal 8 Oktober 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 30 September



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 2 Oktober 2019, dengan seksama;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi.yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 18 Oktober 2019, dengan seksama;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan Memori Banding tertanggal 17 Oktober 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 18 Oktober 2019 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Penggugat, kepada Terbanding II semula Tergugat II dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 21 Oktober 2019 dan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 23 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 11 November 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 11 November 2019 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat I melalui surat perihal: mohon bantuan penyerahan Kontra Memori Banding perkara perdata Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 13 November 2019;

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) Nomor: 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong telah diberitahukan masing-masing kepada Pembanding semula Tergugat I dan kepada Terbanding I semula Penggugat pada tanggal 8 Oktober 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 30 September 2019, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 18 Oktober 2019 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 2 Oktober 2019, masing-masing telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara yang dimintakan banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini dengan cara seksama sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

Halaman 38 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.





**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang yaitu pernyataan banding atas nama Pembanding semula Tergugat I tertanggal 19 September 2019, sedangkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi tersebut diucapkan pada tanggal 10 September 2019 berdasarkan hal tersebut di atas, permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat I pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut :

**I. PEMBANDING KEBERATAN ATAS PERTIMBANGAN HUKUM YANG MENYATAKAN PEMBANDING MEMPUNYAI UTANG PADA BANK FICORINVEST YANG DIJAMIN DENGAN SHGB 181/WANAHERANG.**

1. Bahwa majelis hakim pemeriksa perkara dalam pertimbangan hukumnya hal. 76 paragraf terakhir mempertimbangkan sebagai berikut:

*"Menimbang bahwa oleh karena PT. Permitra Andalan Semesta tidak juga melunasi utangnya kepada PT. Ficorinvest Bank dan pada tahun 1998 PT. Ficorinvest Bank ditetapkan sebagai Bank Take Over (BTO) yang masuk dalam program penyehatan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan segala piutang/hak tagih PT. Ficorinvest Bank beralih pula ke BPPN sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah No. 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional, selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN, dengan berakhirnya tugas BPPN maka segala kekayaan yang sebelumnya dikelola BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan, dalam hal ini termasuk juga piutang atas nama PT. Permitra Andalan Semesta beserta barang jaminannya berupa tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut. oleh karena itu tanah dengan SHGB 181/Wanaherang yang semula merupakan jaminan utang PT. Permitra Andalan Semesta kepada PT. Ficorinvest Bank secara sah dan berdasarkan hukum juga menjadi aset yang dikuasai oleh Negara"*



2. Bahwa PEMBANDING tidak mempunyai utang kepada PT. Ficorinvest Bank yang dijamin oleh SHGB 181/Wanaherang ataupun tujuh bidang tanah adat milik PEMBANDING, yang benar adalah PEMBANDING hanya mempunyai utang kepada Bank Ficorinvest yang dijamin oleh 4 SHGB yang berlokasi di Antapani Bandung yaitu:
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 835/Antapani;
  - SHGB No. 836/Antapani;
  - SHGB No. 263/Antapani dan
  - SHM No. 411/Cisaranteun Kulon

yang kesemuanya telah dibebani Hak tanggungan serta mesin-mesin produksi yang sudah ada di pabrik, sesuai dengan Perjanjian Kredit antara PEMBANDING dengan PT. Ficorinvest Bank.

4. Bahwa PEMBANDING pernah mengajukan pencairan sisa fasilitas kredit kepada Bank Ficorinvest yang belum turun sebesar US\$ 522.550,- namun oleh Bank Ficorinvest melalui suratnya No. BF-DIR/5/98/441 tanggal 28 Mei 1998 (vide Bukti T.1-10) menyampaikan:

*"untuk dapat mencairkan/menurunkan sisa plafon fasilitas A sebesar US\$ 522.550,- baru dapat dipertimbangkan setelah ada pengikatan terhadap jaminan tanah dan bangunan di lokasi pabrik yang secara legal selesai dilakukan"*

Dan faktanya pencairan sisa plafon kredit tersebut tidak pernah terjadi karena PT. Ficorinvest Bank dilikuidasi pada Desember 1998, sedangkan proses pensertifikatan 7 bidang tanah adat yang dimohonkan kepada Kantor pertanahan baru terbit menjadi SHGB 182/Wanaherang pada tanggal 2 Februari 1999 dan diserahkan dari BPN kepada Sdr. KADIYO selaku kuasa pengurusan.

5. Bahwa PEMBANDING tidak pernah mengetahui ternyata TURUT TERBANDING II/TERGUGAT II (Kantor Pertanahan Cibinong) menerbitkan SHGB No. 181/Wanaherang pada lokasi yang sama dengan SHGB 182/Wanaherang dan menyerahkan langsung kepada Bank Ficorinvest tanpa sepengetahuan PEMBANDING, padahal permohonan pencairan sisa plafon belum disetujui dan dicairkan oleh PT. Ficorinvest Bank.
6. Bahwa PT. Ficorinvest Bank ataupun TERBANDING III semula TERGUGAT III (KPKNL Jakarta V) telah menguasai SHGB 181/Wanaherang dengan tanpa hak, karena:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak ada bukti penyerahan dari PENGUGAT kepada TERGUGAT II INTERVENSI ataupun Bank Ficorinvest;
  - tidak ada pencairan sisa plafon kredit dari PT. Ficorinvest Bank kepada PEMBANDING yang dijamin oleh SHGB No. 181/Wanaherang.
  - Tidak ada pembebanan Hak Tanggungan dalam SHGB No. 181/Wanaherang;
  - Tidak ada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).
  - cacat administrasi karena diterbitkan dan diserahkan langsung dari TERGUGAT kepada TERGUGAT II INTERVENSI tanpa sepengetahuan PENGUGAT selaku pemilik.
  - telah diterbitkan SHGB No. 182/ Wanaherang secara resmi oleh TERGUGAT dan telah diserahkan kepada PENGUGAT selaku pemohon sertifikat.
7. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum yang menyatakan *"...oleh karena itu tanah dengan SHGB 181/Wanaherang yang semula merupakan jaminan utang PT. Permitra Andalan Semesta kepada PT. Ficorinvest Bank secara sah dan berdasarkan hukum juga menjadi aset yang dikuasai oleh Negara"* adalah pertimbangan hukum yang tidak benar.
8. Bahwa faktanya, SHGB No. 181/Wanaherang tidak pernah menjadi jaminan utang, terbukti tidak ada pembebanan hak tanggungan pada buku SHGB No. 181/Wanaherang ataupun akta perjanjian yang menyatakan adanya utang piutang yang dijamin oleh SHGB No. 181/Wanaherang, sehingga pertimbangan hukum yang menyatakan tanah dengan SHGB No. 181/Wanaherang merupakan jaminan utang PEMBANDING adalah tidak benar.
9. Bahwa klaim sepihak TERBANDING III yang masih memiliki piutang kepada PEMBANDING yang dijamin oleh SHGB No. 181/Wanaherang harus dibuktikan melalui gugatan keperdataan/gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri terlebih dahulu.
10. Bahwa selama lebih dari 20 tahun (tahun 1998 sampai dengan tahun 2019) TERBANDING III tidak pernah melakukan upaya hukum sama sekali atas klaim piutangnya sehingga klaim tersebut sangat diragukan kebenarannya.

Halaman 41 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.

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



11. Bahwa Proses pra lelang yang dilakukan oleh TERBANDING III bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena objek yang di "klaim" sebagai jaminan utang sama sekali tidak dibebani Hak tanggungan atau setidaknya tidaknya memiliki Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) sehingga proses lelang tanpa adanya putusan pengadilan adalah tidak sah.

**II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM HANYA DILAKUKAN OLEH TERBANDING II (KANTOR PERTANAHAN KAB. BOGOR) SELAKU PENERBIT SERTIFIKAT GANDA SEdangkan PEMBANDING ADALAH KORBAN DARI PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA TERSEBUT.**

1. Bahwa majelis hakim pemeriksa perkara dalam pertimbangan hukumnya hal. 76 paragraf terakhir mempertimbangkan sebagai berikut:

*"Menimbang bahwa oleh karena dalam perjanjian perikatan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I diketahui bahwa tanah SHGB 182/Wanaherang identik dengan tanah SHGB 181/Wanaherang yang sudah dijadikan jaminan piutang oleh Tergugat I, sehingga SHGB 182/Wanaherang tidak dapat dijadikan objek PPJB tersebut, maka berdasarkan hal tersebut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual tanah yang sudah dijaminakan kepada pihak lain."*

2. Bahwa awalnya, pada sekitar tahun 1997, PEMBANDING mengajukan permohonan pensertifikatan atas tujuh bidang tanah yang diurus oleh Bapak KADIYO, untuk menurunkan plafon kredit sebesar US\$ 522.550,- yang dipersyaratkan Bank Ficorinvest, setelah menjalani proses administrasi dan pembayaran kepada negara, TERBANDING II (Kantor Pertanahan Cibinong) mengeluarkan SHGB No. 182/Wanaherang pada 2 Februari 1999, namun penurunan plafon kredit tersebut tidak pernah terjadi karena Bank sudah likuidasi pada Desember 1998.
3. Bahwa pada sekitar tahun 2015 PEMBANDING melakukan perjanjian pengikatan jual beli dengan PENGUGAT/ TERBANDING I atas tanah dengan SHGB 182/Wanaherang, dan pemeriksaan yang dilakukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

notaris menunjukkan sertifikat bersih dan tidak ada pembebanan hak tanggungan atau dijaminakan orang lain, namun pada tahun 2017 TERBANDING II menyampaikan ada SHGB 181/Wanaherang pada tanah PEMBANDING.

4. Bahwa PEMBANDING sendiri tidak mengetahui asal muasal terbitnya SHGB 181/Wanaherang karena dalam buku SHGB 182/Wanaherang tertulis bersih tidak ada masalah, sehingga untuk menemukan titik terang PEMBANDING telah melakukan berbagai upaya hukum diantaranya mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Negeri Cibinong dengan Perkara No. 185/Pdt.G/2018/PN.Cbi. dan Gugatan atas Terbitnya SHGB No. 181/Wanaherang pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Perkara No.12/G/2019/PTUN.BDG.
5. Bahwa ternyata TERBANDING II telah menerbitkan SHGB No. 181/Wanaherang secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan TERGUGAT I, kemudian menyerahkannya kepada orang lain dan saat ini dikuasai oleh TERBANDING III. bahwa tindakan tersebut sangat bertentangan ketentuan Pasal 31 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:  
*"Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya"*
6. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menyatakan tidak pernah mengetahui apalagi menerima SHGB No. 181/Wanaherang sehingga penerbitan SHGB No. 181/Wanaherang tersebut adalah tindakan melawan hukum, apalagi di atas lokasi yang sama juga telah diterbitkan SHGB No. 182/Wanaherang yang saat ini sah dan berlaku.
7. Bahwa PEMBANDING adalah korban dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERBANDING II, oleh karenanya PEMBANDING harus dilepaskan dari perbuatan melawan hukum atas penjualan tanah dengan SHGB No. 182/Wanaherang.
8. Bahwa penjualan tanah tersebut semata mata dilandasi dengan itikad baik, dan telah melalui pemeriksaan sebanyak tiga kali oleh PEMBANDING maupun TERBANDING I, sehingga adanya sertifikat

Halaman 43 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.

#### 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)





ganda tersebut murni karena perbuatan yang dilakukan oleh TERBANDING II.

9. Bahwa oleh karenanya, PEMBANDING memohon untuk dapat dilepaskan dari perbuatan melawan hukum atas penjualan tanah dengan SHGB No. 182/Wanaherang kepada orang lain, dan mohon Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dapat memperbaiki putusan dengan menyatakan PEMBANDING tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

**III. PENERBITAN SHGB 181/WANAHERANG CACAT HUKUM DAN HARUS DINYATAKAN TIDAK SAH KARENA TIDAK PERNAH DISERAHKAN KEPADA PEMILIK.**

1. Bahwa terbukti TERBANDING II telah menerbitkan SHGB No. 181/Wanaherang tanpa sepengetahuan PEMBANDING dan diserahkan kepada pihak lain sampai akhirnya dikuasai oleh TERBANDING III tanpa sepengetahuan PEMBANDING selaku pemegang hak yang namanya tercantum dalam buku tanah.
2. Bahwa Sdr. KADIYO dalam kesaksiannya di depan persidangan menerangkan jika permohonan sertifikat dilakukan sebanyak satu kali berdasarkan surat kuasa tanggal 3 Juni 1998. Dalam pengajuannya Sdr. KADIYO telah menyerahkan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan Kantor Pertanahan, membayar biaya, menunjukkan batas-batas dan menerima sertifikat dari TERBANDING II pada bulan Maret 1999 yaitu SHGB No. 182/Wanaherang dan telah diserahkan kepada PEMBANDING. Sdr. KADIYO tidak pernah mengetahui adanya penerbitan SHGB No. 181/Wanaherang oleh TERBANDING II.
3. Bahwa tindakan TERBANDING II tersebut telah melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:
  - Pasal 31 ayat (1) menyatakan:  
*Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).*
  - Pasal 31 ayat (3) menyatakan:

Halaman 44 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.



*Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.*

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tersebut penerbitan SHGB No. 181/Wanaherang tanggal 10 November 1998 atas nama PT. Permitra Andalan Semesta seluas 9.933 m2, yang terletak di Desa Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor oleh TERBANDING II telah cacat hukum sehingga harus dinyatakan tidak sah.

Bahwa, berdasarkan bukti-bukti dan keterangan saksi, sudilah kiranya Majelis Hakim berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**MENGADILI :**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat III;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan permohonan banding PEMBANDING;
2. Menyatakan Terbanding II semula Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181/Wanaherang tanggal 10 November 1998 atas nama PT. Permitra Andalan Semesta seluas 9.933 m2, yang terletak di Desa Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor.
4. Menghukum Tergugat II membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
5. menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

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

Selengkapnya alasan-alasan banding dari Pembanding/Tergugat sebagaimana tercantum dalam Memori Banding;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Terbanding III semula Tergugat III pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding III menolak seluruh dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terbanding III dalam Kontra Memori Banding *a quo*.



2. Bahwa seluruh dalil dalam Memori Banding Pembanding tidak beralasan hukum sama sekali dan tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, sehingga sudah sepatutnya seluruh dalil Memori Banding Pembanding ditolak.
3. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi tanggal 10 September 2019 yang menyatakan bahwa Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum, nyata-nyata telah sangat tepat dan benar sesuai dengan fakta-fakta persidangan dan ketentuan hukum acara yang berlaku.
4. Bahwa Amar Putusan Pengadilan Negeri Cibinong telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang tepat dan benar pula, sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 77 paragraf 2 dan halaman 78 paragraf 1;
5. Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi tanggal 10 September 2019 yang menyatakan bahwa tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut secara sah dan berdasarkan hukum merupakan aset yang dikuasai Negara dan perbuatan Terbanding III yang menguasai tanah tersebut bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum, nyata-nyata telah sangat tepat dan benar sesuai dengan fakta-fakta hukum sebagai berikut:
  - a. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Utang Nomor 25 tanggal 22 April 1996 (Bukti T III – 1a), 7 (tujuh) bidang tanah adat:
    - 1) sebidang tanah bekas milik adat Kohir Nomor SPPT.0181, luas  $\pm$  1194m<sup>2</sup>;
    - 2) sebidang tanah bekas milik adat Kohir Nomor SPPT.0029, luas  $\pm$  1400m<sup>2</sup>;
    - 3) sebidang tanah bekas milik adat Kohir Nomor SPPT.138, luas  $\pm$  1356 m<sup>2</sup>;
    - 4) sebidang tanah bekas milik adat Kohir Nomor SPPT.020-0140, luas  $\pm$  1526 m<sup>2</sup>;
    - 5) sebidang tanah bekas milik adat Kohir Nomor SPPT.020-142, luas  $\pm$  1225 m<sup>2</sup>;



6) sebidang tanah bekas milik adat Kohir Nomor SPPT.020-0139, luas  $\pm 1200$  m<sup>2</sup>; dan

7) sebidang tanah bekas milik adat Kohir Nomor SPPT.020-0141, luas  $\pm 1700$  m<sup>2</sup>;

yang terletak di Desa/Kelurahan Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, telah dijadikan barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta (Pembanding semula Tergugat I) kepada PT Ficorinvest Bank.

- b. Bahwa sesuai dengan Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 181 Desa Wanaherang (Bukti T II – 1) dan Warkah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 181 Desa Wanaherang (Bukti T II – 2), 7 (tujuh) bidang tanah bekas Milik Adat tersebut yang kemudian diterbitkan SHGB Nomor 181/Wanaherang (Bukti T III – 1b) pada tanggal 10 November 1998 atas nama PT Permitra Andalan Semesta.
- c. Bahwa dikarenakan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut merupakan barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta (Tergugat I) kepada PT. Ficorinvest Bank, maka SHGB Nomor 181/Wanaherang dimaksud diserahkan langsung oleh Kantor Pertanahan kepada PT. Ficorinvest Bank (Bank Asal).
- d. Bahwa selanjutnya sebagai akibat dampak krisis moneter pada tahun 1998, berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/225/KEP/DIR tanggal 14 Februari 1998 tentang Penempatan PT Ficorinvest Bank Dalam Program Penyehatan (Bukti T III – 2), PT Ficorinvest Bank telah ditetapkan sebagai *Bank Take Over* (BTO) yang masuk dalam program penyehatan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).
- e. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 12 jo Pasal 47 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (Bukti T III – 3b), dengan PT Ficorinvest Bank telah ditempatkan dalam program penyehatan BPPN, maka segala hak dan kewajiban PT Ficorinvest Bank telah beralih pula ke BPPN, termasuk aset kredit (piutang atas nama PT Permitra Andalan Semesta (Pembanding)) beserta barang jaminannya tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut.
- f. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN (Bukti T III – 4), dengan berakhirnya tugas BPPN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka segala kekayaan yang sebelumnya dikelola BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan, dalam hal ini termasuk juga piutang atas nama PT Permitra Andalan Semesta (Pembanding) beserta barang jaminannya berupa tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut. Oleh karena itu, tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang yang semula merupakan barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta (Pembanding) kepada PT Ficorinvest Bank, secara sah dan berdasarkan hukum telah menjadi aset yang dikuasai oleh Negara.

- g. Bahwa dikarenakan PT Permitra Andalan Semesta tidak juga melunasi utangnya, maka Direktorat Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKNSI) Kementerian Keuangan menyerahkan pengurusan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta (Pembanding) tersebut kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang DKI Jakarta, sebagaimana Surat Nomor S-1119/KN/2013 tanggal 7 Oktober 2013 (Bukti T III – 6).
  - h. Bahwa selanjutnya sesuai dengan Surat Nomor SP3N-43/PUPNC.10.05/2013 tanggal 16 Oktober 2013 hal Penerimaan Pengurusan Piutang Negara a.n. PT. Permitra Andalan Semesta (Bukti T III – 7), PUPN Cabang DKI Jakarta telah menerima pengurusan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta (Pembanding) dimaksud.
  - i. Bahwa berdasarkan Surat Paksa Nomor SP-534/PUPNC.10/2013 tanggal 4 Desember 2013 (Bukti T III – 8) dan Surat Perintah Penyitaan Nomor SPS-02/PUPNC.10.05/2015 tanggal 23 April 2015 (Bukti T III – 9), PUPN Cabang DKI Jakarta telah melakukan penagihan dengan Surat Paksa kepada PT Permitra Andalan Semesta (Pembanding) dan melakukan penyitaan terhadap tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut.
6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang sah secara hukum merupakan barang jaminan Piutang Negara atas nama PT Permitra Andalan Semesta (Pembanding) yang dikuasai oleh Negara. Oleh karena itu, pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi tanggal 10 September 2019 yang menyatakan

Halaman 48 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.

#### 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 tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut secara sah dan berdasarkan hukum merupakan aset yang dikuasai Negara dan perbuatan Terbanding III yang menguasai tanah tersebut bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum, nyata-nyata telah sangat tepat dan benar sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada.

7. Bahwa Terbanding III menolak dengan tegas dalil keberatan Pembanding pada angka I Memori Bandingnya yang menyatakan bahwa pertimbangan hukum pada halaman 76 paragraf terakhir yang menyatakan Pembanding mempunyai utang kepada PT Ficorinvest Bank dengan jaminan SHGB 181/Wanaherang tidak benar.
8. Bahwa dalil keberatan Pembanding tersebut tidak beralasan hukum sama sekali dan tidak didasarkan pada fakta hukum (bukti) yang ada. Sebagaimana pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi tanggal 10 September 2019 pada halaman 76 paragraf terakhir ;
9. Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi tanggal 10 September 2019 pada halaman 76 paragraf terakhir yang menyatakan bahwa Pembanding mempunyai utang kepada PT Ficorinvest Bank dengan jaminan SHGB 181/Wanaherang tersebut, nyata-nyata telah tepat dan benar sesuai dengan fakta-fakta hukum (bukti-bukti) yang ada.
10. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Utang Nomor 25 tanggal 22 April 1996 (Bukti T III – 1a), telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa PT Permitra Andalan Semesta (Pembanding semula Tergugat I) telah berutang kepada PT Ficorinvest Bank, dengan salah satu barang jaminannya adalah 7 (tujuh) bidang tanah adat yang terletak di Desa/Kelurahan Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.
11. Bahwa selanjutnya sesuai dengan Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 181 Desa Wanaherang (Bukti T II – 1) dan Warkah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 181 Desa Wanaherang (Bukti T II – 2), 7 (tujuh) bidang tanah bekas Milik Adat yang dijadikan jaminan utang

Halaman 49 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding kepada PT Ficorinvest Bank tersebut yang kemudian diterbitkan SHGB Nomor 181/Wanaherang (Bukti T III – 1b).

12. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa PT Permitra Andalan Semesta (Pembanding semula Tergugat I) telah berutang kepada PT Ficorinvest Bank, yang salah satu barang jaminannya adalah tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang dimaksud. Oleh karena itu, dalil keberatan Pembanding yang menyatakan bahwa Pembanding tidak mempunyai utang kepada PT Ficorinvest Bank dan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang bukan merupakan barang jaminan utang, jelas-jelas merupakan dalil yang tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya.
13. Bahwa Terbanding III menolak dengan tegas dalil keberatan Pembanding pada angka II Memori Bandingnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pembanding tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
14. Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi tanggal 10 September 2019 pada halaman 77 paragraf 2 telah menyatakan, *"Menimbang, bahwa oleh karena dalam perjanjian perikatan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I diketahui bahwa tanah SHGB 182/Wanaherang identik dengan tanah SHGB 181/Wanaherang yang sudah dijadikan jaminan piutang oleh Tergugat I, sehingga SHGB 182/Wanaherang tidak dapat dijadikan objek PPJB tersebut, maka berdasarkan hal tersebut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual tanah yang sudah dijaminakan kepada pihak lain."*
15. Bahwa Pembanding (semula Tergugat I) nyata-nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan perjanjian pengikatan jual beli dengan Terbanding (semula Penggugat) atas tanah tanah SHGB Nomor 182/Wanaherang yang objeknya identik (sama) dengan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang.
16. Bahwa SHGB Nomor 181/Wanaherang lebih dahulu diterbitkan daripada SHGB Nomor 182/Wanaherang. Bahwa SHGB Nomor 181/Wanaherang

Halaman 50 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan pada tanggal 10 November 1998, sedangkan SHGB Nomor 182/Wanaherang baru diterbitkan pada tanggal 2 Februari 1999.

17. Bahwa Pembanding (semula Tergugat I) yang kembali mengajukan permohonan atas objek tanah yang sama yang sebelumnya telah terbit SHGB Nomor 181/Wanaherang, sehingga terbit SHGB Nomor 182/Wanaherang, jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik dari Pembanding (semula Tergugat I) untuk menghilangkan barang jaminan utangnya berupa tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang.
18. Bahwa Pembanding (semula Tergugat I) nyata-nyata telah mengetahui bahwa tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang yang objeknya identik (sama) dengan tanah SHGB Nomor 182/Wanaherang tersebut telah terlebih dahulu dijadikan sebagai jaminan utang oleh Pembanding sendiri kepada PT Ficorinvest Bank, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Utang Nomor 25 tanggal 22 April 1996 (Bukti T III – 1a).
19. Oleh karena itu, perbuatan Pembanding (semula Tergugat I) yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli dengan Terbanding (semula Penggugat) atas tanah SHGB Nomor 182/Wanaherang yang objeknya adalah sama (identik) dengan tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang, jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum.
20. Bahwa Terbanding III menolak dengan tegas dalil keberatan Pembanding pada Memori Bandingnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pembanding tidak mempunyai utang kepada PT Ficorinvest Bank karena belum dicairkan plafon kreditnya dan tidak diikat dengan Hak Tanggungan.
21. Bahwa dalil Pembanding tersebut hanya mengada-ada dan tidak beralasan hukum sama sekali. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Utang Nomor 25 tanggal 22 April 1996 (Bukti T III – 1a), telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Pembanding telah menerima pencairan kredit dan berutang kepada PT Ficorinvest Bank, dengan salah satu barang jaminannya adalah 7 (tujuh) bidang tanah adat yang terletak di Desa/Kelurahan Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, yang kemudian atas 7 (tujuh) bidang tanah adat tersebut diterbitkan SHGB Nomor 181/Wanaherang (Buku Tanah Sertifikat

Halaman 51 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan Nomor 181 Desa Wanaherang (Bukti T II – 1) dan Warkah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 181 Desa Wanaherang (Bukti T II – 2)).

22. Bahwa selain itu, berdasarkan Surat B. Indratama Trihardjo tanggal 12 April 2016 dan tanggal 29 Maret 2017, telah terbukti dan tidak terbantahkan pula bahwa Pemanding sendiri telah mengakui bahwa tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut merupakan barang jaminan utang Pemanding kepada Negara, dan Pemanding telah berusaha mengajukan penebusan terhadap barang jaminannya tersebut kepada Terbanding III.
23. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Pemanding telah menerima fasilitas kredit dan mempunyai utang kepada PT Ficorinvest Bank (sekarang kepada Negara), dengan barang jaminannya adalah tanah SHGB Nomor 181/Wanaherang. Oleh karena itu, dalil Pemanding yang menyatakan bahwa Pemanding tidak mempunyai utang kepada PT Ficorinvest Bank (sekarang kepada Negara) dan SHGB Nomor 181/Wanaherang bukan merupakan barang jaminan utang Pemanding, jelas-jelas merupakan dalil yang tidak benar dan tidak beralasan hukum sama sekali.
24. Bahwa Terbanding III menolak dengan tegas dalil keberatan Pemanding pada angka III Memori Bandingnya yang menyatakan bahwa penerbitan SHGB 181/Wanaherang tidak sah karena tidak diserahkan kepada Pemanding.
25. Bahwa dalil keberatan Pemanding tersebut tidak benar dan tidak beralasan hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan. Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi tanggal 10 September 2019 pada halaman 78 paragraf 3 telah menyatakan, *“Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 6, berkaitan dengan penghapusan dan menyatakan tidak berlaku SHGB 181/Wanaherang yang saat ini berada dalam penguasaan Tergugat III, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal ini bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri karena sertifikat merupakan keputusan TUN yang bersifat final dari Badan TUN maka kewenangan untuk menyatakan batal, tidak berlaku atau penghapusan berada pada*

Halaman 52 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.

#### 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

*kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam UU Nomor 5 Tahun 1986 jo UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU Nomor 5 Tahun 1986 jo UU Nomor 51 Tahun 2009 Perubahan Kedua tentang PTUN yang menyatakan bahwa "kewenangan batal suatu keputusan TUN berada pada PTUN. Maka berdasarkan hal tersebut terhadap petitum nomor 6 juga ditolak".*

26. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Cibinong yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk menilai dan mengadili keabsahan SHGB 181/Wanaherang tersebut karena merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, telah tepat dan benar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
27. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut **UU PTUN**), yang berwenang untuk menyatakan batal atau tidak sah suatu sertifikat memang benar adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.
28. Bahwa selain itu, Pembanding sendiri telah mengajukan gugatan pembatalan SHGB 181/Wanaherang tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Bahwa atas gugatan pembatalan SHGB 181/Wanaherang yang diajukan Pembanding tersebut, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 12/G/2019/PTUN-BDG tanggal 26 Juni 2019 (Bukti T III – 14) telah menyatakan bahwa gugatan Penggugat (Pembanding dalam perkara ini) tidak diterima.
29. Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 12/G/2019/PTUN-BDG tanggal 26 Juni 2019 tersebut juga telah menyatakan bahwa SHGB 181/Wanaherang yang berada dalam penguasaan Terbanding III adalah sah.
30. Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 12/G/2019/PTUN-BDG tanggal 26 Juni 2019 telah menyatakan bahwa tanah SHGB 181/Wanaherang tersebut merupakan

**Halaman 53 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.**

#### 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)





barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta (Pembanding) kepada PT Bank Ficorinvest, yang kemudian dikarenakan utang Pembanding kepada PT Bank Ficorinvest tersebut telah beralih menjadi Piutang Negara, maka sudah sepatutnya pula sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut diserahkan dan dikuasai oleh Negara cq. Terbanding III.

31. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, dalil Pembanding yang menyatakan bahwa penerbitan SHGB 181/Wanaherang tidak sah karena tidak diserahkan kepada Pembanding, jelas-jelas tidak benar dan tidak berlasan hukum sama sekali.

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

1. Menolak permohonan banding Pembanding;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi tanggal 10 September 2019;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Selengkapnya alasan-alasan Terbanding III semula Tergugat III sebagaimana tercantum dalam Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi tanggal 10 September 2019, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding III semula Tergugat III, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya berdasarkan alasan yang tepat dan benar, oleh karenanya dapat dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara ini;



Menimbang, bahwa namun demikian Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat mengenai amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama, khususnya mengenai adanya ganti rugi yang harus dibayar oleh Pembanding semula Tergugat I kepada Terbanding I semula Penggugat, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang telah diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding menjadi pertimbangan sendiri, bahwa Pembanding semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Terbanding I semula Penggugat;

Bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat dan menerbitkan 2 (dua) Sertifikat yang berbeda (SHGB No.181/Wanaherang dan SHGB No.182/Wanaherang) di atas satu luas hamparan tanah yang sama (seluas 9.933 M<sup>2</sup> di Jl. Kampung Wanaherang, Kel. Wanaherang Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor Provinsi Jawa Barat). Sedangkan Pembanding semula Tergugat I juga terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual tanah tersebut kepada Terbanding I semula Penggugat, sedangkan diketahuinya bahwasanya tanah tersebut merupakan jaminan hutang Pembanding semula Tergugat I yang sampai dengan saat ini belum diselesaikan kepada Terbanding III semula Tergugat III.

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Terbanding I semula Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat I atas objek tanah SHGB 182/Wanaherang tidak sah dan batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yaitu antara lain suatu sebab yang tidak terlarang;

Bahwa obyek perjanjian ternyata telah menjadi jaminan hutang Pembanding semula Tergugat I kepada PT Ficorinvest Bank, selanjutnya pada tahun 1998 PT Ficorinvest Bank ditetapkan sebagai Bank Take Over (BTO) yang masuk dalam program penyehatan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan segala piutang/hak tagih PT Ficorinvest Bank beralih pula ke BPPN sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional, dan selanjutnya BPPN dibubarkan, maka segala kekayaan yang sebelumnya dikelola oleh BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan, dalam hal ini termasuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga piutang atas nama PT Permitra Andalan Semesta beserta barang jaminannya berupa tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang tersebut. Oleh karena itu, tanah dengan SHGB Nomor 181/Wanaherang yang semula merupakan barang jaminan utang PT Permitra Andalan Semesta kepada PT Ficorinvest Bank secara sah dan berdasarkan hukum juga menjadi aset yang dikuasai Negara, dalam hal ini adalah Terbanding III semula Tergugat III; Oleh karenanya pembuatan/ penandatanganan Akta Jual Beli sebagaimana mestinya antara Terbanding I semula Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat I atas objek SHGB No 182/Wanaherang, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana pertimbangan diatas sudah dinyatakan tidak sah maka penyelesaian pembuatan/ penandatanganan Akta Jual Beli tidak dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terbukti Terbanding I semula Penggugat sebagai pihak pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 18 tanggal 29 April 2015 atas SHGB Nomor 182/Wanaherang, merupakan pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum, sedangkan pembuatan/penandatanganan Akta Jual Beli antara Pembanding semula Tergugat I dengan Terbanding I semula Penggugat tidak dapat dilanjutkan, sehingga menimbulkan konsekuensi yuridis bahwa Terbanding I semula Penggugat haruslah memperoleh ganti rugi sejumlah uang yang telah dibayarkannya untuk mendapatkan obyek SHGB No.182/Wanaherang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti P-1, P-5.a sampai dengan P-5.I, terbukti bahwa Terbanding I semula Penggugat telah melakukan pembayaran secara bertahap, baik secara tunai maupun transfer kepada Pembanding semula Tergugat I melalui bank yang ditunjuk oleh Terbanding I semula Penggugat, dengan jumlah keseluruhannya adalah sebesar Rp. 5.730.000.000,- (lima milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPdata berbunyi sebagai berikut:”Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

Oleh karenanya Pembanding semula Tergugat I haruslah dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Terbanding I semula Penggugat, yaitu sejumlah uang yang telah diterimanya dari Terbanding I semula Penggugat sebesar Rp. 5.730.000.000,- (lima milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);

Halaman 56 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 10 September 2019 Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi harus diperbaiki sekedar mengenai amar putusannya, sehingga amar putusan tersebut menjadi sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat I dalam perkara ini tetap di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang jumlahnya akan dicantumkan dalam amar putusan ini ;-

Mengingat, Pasal 1365 KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 10 September 2019 Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi yang dimohonkan banding sekedar mengenai amar putusan sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

### Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat III;

### Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp. 5.730.000.000,- (lima milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari **KAMIS, tanggal 23 Januari 2020**, oleh

Halaman 57 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami **DR.Hj.M.D.Ely Mariani, SH.MHum.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Nelson Samosir, SH.MH** dan **DR.Hery Supriyono, SH.MHum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 21 November 2019 Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS, tanggal 30 Januari 2020**, oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut di atas, dibantu oleh **Deni Setiani, SH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara ;

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nelson Samosir,SH.,MH

DR.Hj.M.D.Ely Mariani,SH.MHum.

DR. Hery Supriyono, SH.MHum.

Panitera Pengganti,

Deni Setiani, SH.

## Perincian Biaya Perkara :

- Redaksi ..... Rp. 10.000,-
- Materai..... Rp. 6.000,-
- Pemberkasan.. ..... Rp.134.000,-

Halaman 58 dari 59 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG.





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

Jumlah ..... Rp. 150.000,-  
(seratus lima puluh ribu rupiah).

**Disclaimer**

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