



PUTUSAN

Nomor 128/PDT/2021/PT BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

1. **MARJANA SUTEDJO, S.H., M.Kn.**, Pekerjaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kabupaten Cirebon, Alamat Kantor Jl. Werkudara Raya No. 8, Bima Indah Estate, Kabupaten Cirebon, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I/Terbanding semula Tergugat III**;
2. **JACKY ROBBINSON DYDA**, Jenis Kelamin: Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir Bontang, 15 November 1981, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat APT. Mediterania G TWR C-23-F/K RT.003 RW.005 Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mahendra, S.H., Advokat/ Penasehat hukum yang berdomisili hukum di Kantor Hukum Mahendra&Partners, Griya Sumber Indah Jl. Sumber Rasa No 1 RT 01 RW 04 Tukmudal, Sumber, Cirebon 45611 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II/Terbanding semula Tergugat II**;

**Lawan:**

**SITI MARYAM**, Perempuan, Tempat Tanggal Lahir Cirebon 15 Juni 1971, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat: Jl. Moh. Toha Gg. Ketandan VI/21 RT.001 RW.005 Kelurahan Kebonbaru Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon, Berdomisili Jl. Jenderal Sudirman Blok Buk Cilik RT.001 RW.003 Desa Ciperna Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Angga Dwisetoyo S. S.H., M.H., Junior Perdana S. S.H. dan Safrudin, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Angga Dwisetoyo S. S.H., M.H., & Partners yang beralamat di Jl.

**Halaman 1 dari 71 halaman putusan Nomor 128/PDT/2021/PT BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sutomo Gg. Dahlia No.45C Sidamulya Rt.001 Rw.011 Kel. Pikiringan Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

Dan :

1. **CHANG YU YU**, Jenis Kelamin Perempuan, Tempat/Tgl. Lahir Taichung City 28 Maret 1989, Kewarganegaraan: Warga Negara Asing/Taiwan, Berdomisili: Jl. Jenderal Sudirman Blok Buk Cilik RT.001 RW.003 Desa Ciperna Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon.

Dalam kedudukannya sebagai Presiden Direktur PT. Kayu Kencana Indah berdasarkan Anggaran Dasar sebagaimana diubah terakhir kali dengan Akta Notaris Nomor 09 tanggal 03 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Desman, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara. Dalam hal ini Tergugat I memberikan kuasa kepada: Darmaji, S.H., M.H., Med., Advokat, Penasihat Hukum dan Mediator dari Kantor Hukum dan Mediator Darmaji, S.H., M.H., dan Rekan beralamat kantor di Jl. Sultan Agung Tirtayasa Perumahan Taman Pulomas Blok A2 No.01 Kedawung Kabupaten Cirebon berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2021 dan 9 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Tergugat I**;

2. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN CIREBON**, beralamat di Jl. Sunan Drajat No.2 Sumber, Kecamatan Sumber, Kabupaten Cirebon. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada David Agam, S.H., Sutiono, S.H., dan Ucin Sanusi, S.Sos., Agung Setiawan, S.H., seluruhnya pegawai pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon Provinsi Jawa Barat beralamat kantor di Jl. Sunan Drajat No.2 Sumber Cirebon berdasarkan Surat Kuasa Khusus

**Halaman 2 dari 71 halaman putusan Nomor 128/PDT/2021/PT BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 3 April 2020, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut beserta Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 128/PDT/2021/PT BDG. tanggal 8 Maret 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Sbr. tanggal 26 Januari 2021;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 13 Maret 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber dengan Register Perkara Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Sbr., tertanggal 13 Maret 2020 telah mengajukan gugatannya berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar tanggal 25 bulan Juni tahun 1996 sampai dengan 2001 Sdr. CHANG LIAN FANG Warga Negara Taiwan (WNA) telah membuka usaha pengelolaan bahan baku kayu menjadi peti mati untuk kemudian di export ke pasar luar negeri yang dijalankan bersama sama dengan PENGGUGAT, dalam bentuk Perseroan Komanditer CV. KAYU KENCANA dimana PENGGUGAT dipercaya dan ditunjuk Sdr. CHANG LIAN FANG selaku :

- 1) Wakil Direktur Perseroan dari tanggal 03 Januari 1998 sampai dengan 07 April 2016; dan sebagai
- 2) Direktur Perseroan dari tanggal 07 April 2016 sampai dengan sekarang;

Dimana dalam menjalankan usaha pengolahan-nya CV. KAYU KENCANA itu pada awalnya berdomisili di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 236 dengan status tempat usaha sewa / kontrak dari Pihak Ketiga.

2. Bahwa dikarenakan bisnisnya terus meningkat dan lokasi yang disewa tidak lagi cukup untuk tempat menampung kegiatan usaha, maka kemudian dimulai dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2007, Sdr. CHANG LIAN FANG membeli beberapa bidang tanah sebagai tempat usaha milik sendiri namun di karenakan aturan perundang undangan

**Halaman 3 dari 71 halaman putusan Nomor 128/PDT/2021/PT BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan bahwa seorang Warga Negara Asing (WNA) tidak boleh memiliki aset barang tidak bergerak berupa tanah serta pembelian atas tanah tidak boleh diatasmamakan kepada nama Perseroan Komanditer CV. KAYU KENCANA, maka atas hal itu kemudian terhadap pembelian tanah diatasmamakan kepada :

1) RIA OKTIANY, Umur 26 Tahun, Tempat Lahir di Cirebon, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Swasta, Alamat Jl. Moh. Toha Gang Ketandan VI/21 RT.001 RW.005, Kelelurahan Kebon Baru, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, selaku adik dari PENGGUGAT sekaligus sebagai Wakil Direktur CV. KAYU KENCANA. Beberapa bidang tanah dimaksud diantaranya sebagai berikut:

- a. Akta Jual Beli Nomor 27 / 2007 tertanggal 16 Februari 2007 yang dibuat dihadapan H.Uus Heriyadi, S.H., CN., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Cirebon Selatan, atas nama **RIA OKTIANY** selaku Pembeli.
- b. Akta Jual Beli Nomor 28 / 2007 tertanggal 16 Februari 2007 yang dibuat dihadapan H.Uus Heriyadi, S.H., CN., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Cirebon Selatan, atasnama **RIA OKTIANY** selaku Pembeli.
- c. Akta Jual Beli Nomor 29 / 2007 tertanggal 16 Februari 2007 yang dibuat dihadapan H.Uus Heriyadi, S.H., CN., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Cirebon Selatan, atasnama **RIA OKTIANY** selaku Pembeli.

2) SITI MARYAM (PENGGUGAT) yaitu beberapa bidang tanah yang tercantum didalam 4 (empat) Sertifikat Hak Milik dengan identitas sebagai berikut :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 420 yang terletak di Blok Sirukem, Desa Ciperna, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 27 Januari 1995 Nomor 463/1995, seluas 2.480 M2 (dua ribu empat ratus delapan puluh Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT) dengan batasan-batasan :
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik adat Ati;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Desa;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik adat Yayat;

**Halaman 4 dari 71 halaman putusan Nomor 128/PDT/2021/PT BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara berbatasan dengantanah milik adat Kurniah Asbani.
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 629 yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna, Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Juli 2000 Nomor 17/2000, seluas 1.630 M2 (seribu enam ratus tiga puluh Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT) dengan batasan-batasan :
    - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik adat Ali;
    - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik adat Yayasan & tanah milik No. 420;
    - Sebelah timur berbatasan dengan Saluran Air;
    - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik adat Arbani.
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 655 yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna, Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 Januari 2001 Nomor 02/2001, seluas 1.910 M2 (seribu sembilan ratus sepuluh Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT) dengan batasan-batasan :
    - Sebelah barat berbatasan dengan Saluran Air;
    - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik No. 548;
    - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik No. 548;
    - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Desa.
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 675 yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna, Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 05 September 2001 Nomor 34/2001, seluas 2.748 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh delapan Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT) dengan batasan-batasan :
    - Sebelah barat berbatasan dengan batas Desa Sampiran;
    - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Siti Maryam;
    - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik adat Sukari;
    - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik adat Ecca.
3. Bahwa setelah pembelian beberapa bidang tanah dimaksud pada poin 2 diatas, kemudian Sdr. CHANG LIAN FANG bersama-sama PENGGUGAT secara bertahap mendirikan bangunan pabrik untuk usaha pembuatan peti

**Halaman 5 dari 71 halaman putusan Nomor 128/PDT/2021/PT BDG**



mati diatas tanah itu dengan tujuan guna pengembangan usaha / bisnis. Adapun semua modal dalam mendirikan pabrik peti mati serta menjalankan operasional perusahaan semuanya berasal dari Sdr. CHANG LIAN FANG, yang sampai saat ini masih berjalan.

4. Bahwa kemudian Sdr. CHANG LIAN FANG meninggal dunia dikarenakan sakit kanker pada tanggal 10 September 2018 hal ini sesuai Surat Keterangan Kematian Nomor Sertifikat 028764 yang dikeluarkan oleh Feng Yuan Hospital Ministry Of Health and Welfare, telah di terjemahkan (*translet*) kedalam Bahasa Indonesia oleh Sdr. SUSY ONG Penerjemah bersumpah pada PT. INDO MANDARIN PRIMA, berdasarkan SK Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 1766/2006.
5. Bahwa Sdr. CHANG LIAN FANG yang meninggal dunia sebagaimana pada poin 4 diatas telah meninggalkan anak dimana salah satunya adalah anak perempuan yang bernama CHANG YU-YU (TERGUGAT I), sebagaimana Sertifikat Nomor A09108005027-001 tertanggal 10 September 2019 yang diterbitkan oleh Taipei Economic and Trade Office berkedudukan di Jakarta – Indonesia.
6. Bahwa sebelumnya untuk mempersiapkan perubahan dari Perseroan Komanditer menjadi perusahaan Penanaman Modal Asing guna mengganti CV. KAYU KENCANA, PENGGUGAT telah mendirikan PT. KAYU KENCANA INDAH berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 337 tanggal 19 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Solichin, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Cirebon. Dimana dalam Akta tersebut PENGGUGAT berkedudukan sebagai Direktur Utama Perseroan.
7. Bahwa kemudian sepeninggalnya Sdr. CHANG LIAN FANG proses peralihan Perseroan Komanditer CV. KAYU KENCANA menjadi perusahaan Penanaman Modal Asing PT. KAYU KENCANA INDAH secara bertahap mulai dijalankan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I dimana pada hari Jumat tanggal 03 Mei 2019 telah dilakukan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dinyatakan didalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. KAYU KENCANA INDAH Nomor 09 yang dibuat dihadapan Desman, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, dengan agenda rapat diantaranya adalah :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Perubahan jenis perseroan dari perseroan terbatas Penanaman Modal Dalam Negeri menjadi perseroan terbatas Penanaman Modal Asing;
  - 2) Mengangkat CHANG YU-YU (TERGUGAT I) Warganegara Asing Taiwan sebagai Presiden Direktur Perseroan.
8. Bahwa dengan perubahan sebagaimana tersebut pada poin 7 diatas, PT. KAYU KENCANA INDAH kemudian telah mendapatkan pengesahan berdasarkan persetujuan dari Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0024905.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 09 Mei 2019; serta Pemerintah Republik Indonesia c.q Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS telah menerbitkan Nomor Induk Berusaha (NIB) Nomor 91220006501901 kepada PT. KAYU KENCANA INDAH **dengan status Penanaman Modal Asing (PMA)** yang telah dikeluarkan dan ditetapkan di Jakarta pada tanggal 10 Mei 2019.
9. Bahwa PT. KAYU KENCANA INDAH ini juga dipersiapkan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I sebagai badan hukum perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) untuk memasukan semua aset-aset milik Sdr. CHANG LIAN FANG yang diatasnamakan pribadi RIA OKTIANY dan SITI MARYAM (PENGGUGAT) sebagaimana disebut pada poin 2 diatas.
10. Bahwa perkenalan PENGGUGAT dan TERGUGAT I dengan TERGUGAT II diawali pada sekitar bulan April 2019 dimana sebelumnya telah terjadi permasalahan hukum terkait jual beli terhadap bidang-bidang tanah yang tersebut pada poin 2 angka 1 diatas, yaitu salah satu ahli waris dari Penjual telah melaporkan SITI MARYAM (PENGGUGAT) selaku kakak dari RIA OKTIANY terhadap proses jual beli, pada Kantor Kepolisian Resor Kota Cirebon dahulu Kantor Kepolisian Resor Sumber sebagaimana tercantum Surat Laporan Polisi No. : LP B/123/IV/2019/JABAR/RES.CRB tanggal 12 April 2019.
11. Bahwa adanya permasalahan hukum sebagaimana pada poin 10 diatas, kemudian TERGUGAT I yang hendak menyelesaikan permasalahan itu kemudian bertemu dan berkenalan dengan TERGUGAT II yang berprofesi sebagai Advokat untuk diminta menjadi Kuasa Hukum / Penasihat Hukum dari PENGGUGAT dan TERGUGAT I dalam menyelesaikan permasalahan atas perkara dimaksud.
12. Bahwa selain TERGUGAT II selaku Kuasa Hukum / Penasihat Hukum untuk menyelesaikan permasalahan pada poin 10 diatas, dikarenakan

**Halaman 7 dari 71 halaman putusan Nomor 128/PDT/2021/PT BDG**



PENGGUGAT dengan TERGUGAT I juga sedang melakukan peralihan mengurus peralihan aset perusahaan CV. KAYU KENCANA termasuk namun tidak terbatas pada barang tidak bergerak (tanah dan bangunan) yang masih atas nama pribadi SITI MARYAM (PENGGUGAT) yaitu ke 4 (empat) SHM sebagaimana dimaksud pada poin 2 angka 2 diatas, kedalam perusahaan Penanaman Modal Asing PT. KAYU KENCANA INDAH, maka kemudian TERGUGAT I juga meminta pendapat kepada TERGUGAT II (dalam kedudukannya sebagai orang yang mengetahui Hukum di Indonesia) bagaimana hal yang seharusnya dilakukan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I selaku Presiden Direktur agar peralihan aset-aset itu dapat berjalan dengan baik dan benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

13. Bahwa dikarenakan ketidaktahuan PENGGUGAT dan TERGUGAT I mengenai proses atau cara pemindahan aset-aset peninggalan Sdr. CHANG LIAN FANG berupa barang tidak bergerak (tanah dan bangunan) yang masih atas nama pribadi RIA OKTIANY dan SITI MARYAM (PENGGUGAT) sebagaimana disebut pada poin 2 diatas, kedalam perusahaan Penanaman Modal Asing PT. KAYU KENCANA INDAH, kemudian dengan **iktikad tidak baik** khususnya terhadap proses pemasukan ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik (poin 2 angka 2 huruf a, b, c, d), **TERGUGAT II** yang pada saat itu selaku Kuasa Hukum / Penasihat Hukum yang dimintakan pendapatnya telah memberikan pemahaman-pemahaman / keterangan-keterangan yang sesat kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT I, yang mana pemahaman-pemahaman / keterangan-keterangan yang diberikan oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah sebagai berikut :

- 1) Bahwa untuk proses peralihan aset atas tanah dan bangunan yang masih nama SITI MARYAM (PENGGUGAT) kedalam perusahaan Penanaman Modal Asing PT. KAYU KENCANA INDAH harus dilakukan proses penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan terlebih dahulu, dan agar prosesnya aman maka harus terlebih dahulu dibalik nama ke atas nama TERGUGAT II;
- 2) Bahwa untuk proses penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan, memerlukan waktu selama 4 (empat) bulan untuk setiap 1 (satu) sertifikat dan terhadap proses penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan tidak dapat dilakukan sekaligus / dilakukan parsial,



sehingga untuk penurunan atas ke 4 (empat) SHM atas nama SITI MARYAM (PENGGUGAT) sebagaimana pada poin 2 angka 2 huruf a, b, c, d diatas, memerlukan waktu selama 16 (enam belas) bulan;

3) Bahwa untuk proses peralihan ke 4 (empat) SHM atas nama SITI MARYAM (PENGGUGAT) sebagaimana pada poin 2 angka 2 huruf a, b, c, d diatas ke TERGUGAT II, harus dilakukan melalui proses jual beli terlebih dahulu antara SITI MARYAM (PENGGUGAT) dengan TERGUGAT II selaku Pembeli, yang mana setelah dilakukan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II selanjutnya baru dapat dilakukan proses penurunan Hak Milik ke Hak Guna Bangunan, dan setelah itu kemudian dimasukkan kedalam aset perusahaan Penanaman Modal Asing PT. KAYU KENCANA INDAH.

14. Bahwa setelah diberikan pemahaman / keterangan oleh TERGUGAT II sebagaimana pada poin 13 angka 1, 2, dan 3 diatas, selanjutnya TERGUGAT I dengan TERGUGAT II meminta kepada PENGGUGAT untuk melakukan proses Jual Beli terhadap ke 4 (empat) SHM pada poin 2 angka 2 huruf a, b, c, d diatas, dengan PENGGUGAT selaku penjual dengan TERGUGAT II selaku pembeli, yang kemudian dijanjikan setelah dilakukan jual beli baru kemudian akan dilakukan proses peralihan / dimasukkan-nya kedalam aset perusahaan Penanaman Modal Asing PT. KAYU KENCANA INDAH, semua proses pelaksanaan jual beli sepenuhnya diatur oleh TERGUGAT II.

15. Bahwa kemudian atas pemahaman-pemahaman serta keterangan-keterangan yang diberikan TERGUGAT II, maka dilakukan-lah transaksi Jual Beli atas ke 4 (empat) SHM pada poin 2 angka 2 huruf a, b, c, d diatas, dihadapan TERGUGAT III, dimana PENGGUGAT sebagai penjual dan TERGUGAT II sebagai pembeli, sebagaimana tercantum didalam :

- 1) Akta Jual Beli No. 06/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 629 yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon. Jual beli di lakukan dengan harga Rp. 77.000.000,- (tujuh puluh tujuh juta Rupiah);
- 2) Akta Jual Beli No. 07/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 675 yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon. Jual beli di lakukan dengan harga Rp. 129.000.000,- (seratus dua puluh sembilan juta Rupiah);



- 3) Akta Jual Beli No. 08/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 655 yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon. Jual beli dilakukan dengan harga Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta Rupiah);
- 4) Akta Jual Beli No. 09/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 420 yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon. Jual beli dilakukan dengan harga Rp. 117.000.000,- (seratus tujuh belas juta Rupiah).

Secara keseluruhan harga jual beli dimaksud adalah sebesar **Rp. 413.000.000,- (empat ratus tiga belas juta Rupiah).**

16. Bahwa semua uang yang digunakan untuk transaksi pembayaran termasuk pembayaran pajak penjual dan pembeli atas pelaksanaan Jual Beli ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik dimaksud pada poin 15 angka 1, 2, 3, 4 diatas, adalah milik TERGUGAT I. Hal ini dikarenakan tujuan jual beli ini adalah untuk perpindahan aset dari milik nama pribadi SITI MARYAM (PENGGUGAT) kedalam perusahaan Penanaman Modal Asing PT. KAYU KENCANA INDAH, dan bukan jual beli murni seperti pada umumnya.
17. Bahwa setelah dilakukannya Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II pada tanggal 22 Juli 2019, ternyata sekitar tanggal 05 Agustus 2019 PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tidak diperbolehkan untuk masuk dan menjalankan bisnis usaha peninggalan Sdr. CHANG LIAN FANG, bahkan pada tanggal 07 Agustus 2019 TERGUGAT II (yang seolah bertindak selaku pemilik pabrik karena adanya AJB diatas) secara melawan hukum telah menyuruh karyawan-karyawan yang bekerja dipabrik CV. KAYU KENCANA untuk mengeluarkan barang-barang milik PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan Sdr. CHANG LIAN FANG sehingga menyebabkan kerusakan atas barang-barang dimaksud.
18. Bahwa setelah dilakukannya Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II pada tanggal 22 Juli 2019, bukannya TERGUGAT II menindaklanjuti untuk proses peralihan aset ke PMA PT. KAYU KENCANA INDAH sebagaimana pada poin 14 diatas, sebaliknya TERGUGAT II secara nyata berniat untuk memiliki dan atau menguasai atas ke 4 (empat) SHM dimaksud pada poin 2 angka 2 huruf a, b, c, d berikut bangunan yang berdiri diatasnya secara melawan hukum sebagaimana pada poin 17 diatas.



19. Bahwa niat dari TERGUGAT II untuk menguasai ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik sebagaimana pada poin 2 angka 2 huruf a, b, c, d diatas, nyata dan dibuktikan dengan adanya upaya hukum TERGUGAT II mengajukan Permohonan Fiktif Positif (atas blokir yang diajukan PENGGUGAT dan TERGUGAT I) pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang terdaftar pada kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan nomor perkara: 3/P/FP/2019/PTUN-BDG tanggal 30 September 2019, dimana termohonnya adalah TURUT TERGUGAT dalam perkara itu. Adapun hasil putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung atas perkara tersebut adalah menolak permohonan pemohon (TERGUGAT II) sebagaimana putusan pada tanggal 28 Oktober 2019 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht*).
20. Bahwa sebagaimana diuraikan pada poin 13 sampai dengan poin 19 diatas, atas perbuatan TERGUGAT II disimpulkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dimana proses jual beli bukanlah merupakan proses jual beli murni pada umumnya dan TERGUGAT II bukanlah merupakan pembeli yang beritikad baik.
21. Bahwa dikarenakan proses jual beli bukanlah merupakan proses jual beli murni pada umumnya dan TERGUGAT II bukan merupakan pembeli yang beritikad baik, maka atas Akta Jual Beli sebagaimana pada poin 15 diatas mengandung cacat hukum dan tidak mengikat, sehingga karenanya Akta Jual Beli dimaksud batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya dapat dibatalkan.
22. Bahwa karena proses jual beli yang dilakukan atas dasar pada pemberian pemahaman-pemahaman dan keterangan-keterangan yang sesat oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT I mengandung cacat hukum dalam pelaksanaannya karena dibuat dan ditujukan untuk proses pemindahan asset, maka nilai transaksinya pastilah dibawah harga pasar. Hal ini dibuktikan dengan Laporan Penilaian Properti No. 00318/2.0131-00/PI/12/0029/0/II/2020 tertanggal 21 Februari 2020 yang dibuat oleh KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan selaku Public Appraisers & Consultants, dengan Nilai Pasar atas ke 4 (empat) SHM pada poin 2 angka 2 huruf a, b, c, d berikut bangunan yang berdiri diatasnya yaitu sebesar Rp. 10.564.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus enam puluh empat juta Rupiah).



23. Bahwa proses jual beli atas ke 4 (empat) SHM sebagaimana dimaksud pada poin 2 bagian 2 huruf a, b, c dan d, yang dilakukan dihadapan TERGUGAT III dengan harga Rp. 413.000.000,- (empat ratus tiga belas juta rupiah), dimana harga tersebut sangatlah jauh dibawah harga pasar, maka sudah sepantasnya TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan tidak memeriksa secara seksama harga objek jual beli dan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan Akta Jual Beli. Harga jual beli sebesar Rp. 413.000.000,- (empat ratus tiga belas juta rupiah) sangatlah jauh dari harga yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik didalam Laporan Penilaian Properti No. 00318/2.0131-00/PI/12/0029/0/II/2020 tertanggal 21 Februari 2020 yang dibuat oleh KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan selaku Public Appraisers & Consultants, dengan Nilai Pasar atas ke 4 (empat) SHM pada poin 2 angka 2 huruf a, b, c, d berikut bangunan yang berdiri diatasnya yaitu sebesar Rp. 10.564.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus enam puluh empat juta Rupiah).

24. Bahwa untuk sahnya suatu Perjanjian (Akta Jual Beli) haruslah berdasarkan kepada ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

*"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :*

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- c. Suatu hal tertentu;*
- d. Suatu sebab yang halal".*

Yahya Harahap dalam bukunya berpendapat bahwa syarat sahnya perjanjian terdiri dari syarat subyektif dan syarat obyektif, apabila dalam perjanjian tidak terpenuhinya syarat subyektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*voidable*) sedangkan apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif maka perjanjian tersebut mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (*null and void*).

25. Bahwa tidak ada suatu Perjanjian (Akta Jual Beli) yang sah apabila salah satunya dilakukan atau diperoleh karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan, sebagaimana diatur didalam pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi:



*“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan dan kemudian juga penyalahgunaan-keadaan”.*

Dari berbagai pendapat para Ahli Hukum Perdata (*doktrin*) menyatakan pendapatnya sebagaimana dalam Pasal 1321 – Pasal 1328 KUHPerdato bisa menyimpulkan, bahwa **“sepakat”** yang diberikan atas dasar kesesatan, paksaan, penipuan dan kemudian juga penyalahgunaan-keadaan, bukanlah **“sepakat”** sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1320 sub 1 KUHPerdato, karena sepakat yang telah diberikan sebagai akibat adanya kesesatan, paksaan, penipuan dan penyalah-gunaan keadaan, bukan merupakan sepakat yang sah dan karenanya bisa dituntut pembatalannya.

26. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.17/Pdt.G/2012/PT.TK (pada tingkat Banding ) dan No.2866 K/Pdt/2012 (pada tingkat Kasasi) dalam amarnya telah membatalkan Putusan pada Pengadilan Tingkat Pertama dengan nomor perkara : 05/Pdt.G/2011/PN.GS, yaitu telah membatalkan Akta Jual Beli No.1299/TBR/2008 dengan pertimbangan Hakim :

***“Proses jual beli mengandung cacat hukum karena tidak terpenuhinya syarat subyektif”.***

27. Bahwa apabila terdapat suatu Perjanjian (Akta Jual Beli) yang dibuat dengan penipuan maka dapat dimintakan pembatalan, hal ini sebagaimana tercantum dalam pasal 1449 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

***“Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya”.***

28. Bahwa sebagaimana pada poin 13 sampai dengan poin 18 diatas, TERGUGAT II telah memberikan pemahaman-pemahaman serta keterangan-keterangan kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT I dengan cara penipuan dan penyalahgunaan keadaan dengan maksud itikad tidak baik, sehingga terjadinya Jual Beli sebagaimana pada poin 15 diatas, maka sesuai dengan uraian pada poin 20 sampai dengan poin 27 diatas, perjanjian jual beli dimaksud tidak terpenuhinya syarat subyektif, maka perjanjian tersebut haruslah batal atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan (*voidable*).



29. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT II yang melawan hukum dengan cara memberikan pemahaman-pemahaman/keterangan-keterangan, melakukan tipu daya serta memanfaatkan keadaan terhadap ketidaktahuan hukum dari PENGGUGAT dan TERGUGAT I, dengan maksud menguasai aset milik PENGGUGAT telah menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT akibat perbuatan TERGUGAT II yaitu melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*), maka sudah sepantasnya TERGUGAT II untuk mengganti kerugian. Sebagaimana bunyi Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :

*"Tiap perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Daad), yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut".*

30. Bahwa dikarenakan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dalam perkara ini, maka sudah sepantasnya TERGUGAT II melalui TERGUGAT III untuk mengembalikan ke 4 (empat) SHM dimaksud pada poin 2 angka 2 huruf a, b, c, d diatas kepada PENGGUGAT, yang sebelumnya telah didaftarkanya pada kantor TURUT TERGUGAT.

31. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II, secara materill PENGGUGAT telah dirugikan dengan perhitungan, sebagai berikut :

- 1) Akta Jual Beli No. 06/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 629 yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman Blok Buk Cilik RT.001 RW.003 Desa Ciperna Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon dengan luas 1.630 M<sup>2</sup> , jual beli di lakukan dengan harga Rp. 77.000.000,- (tujuh puluh tujuh juta Rupiah);
- 2) Akta Jual Beli No. 07/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 675 yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman Blok Buk Cilik RT.001 RW.003 Desa Ciperna Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon dengan luas 2.748 M<sup>2</sup> , jual beli di lakukan dengan harga Rp. 129.000.000,- (seratus dua puluh sembilan juta Rupiah);
- 3) Akta Jual Beli No. 08/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 655 yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman Blok Buk Cilik RT.001 RW.003 Desa Ciperna Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon dengan luas 1.910 M<sup>2</sup> , jual beli di lakukan dengan harga Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta Rupiah);



4) Akta Jual Beli No. 09/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 420 yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman Blok Sirukem RT.001 RW.003 Desa Ciperna Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon dengan luas 2.480 M<sup>2</sup>, jual beli di lakukan dengan harga Rp. 117.000.000,- (seratus tujuh belas juta Rupiah):

Sebagaimana telah diterangkan sebelumnya pada poin 15 diatas, dengan harga keseluruhan sebesar Rp. 413.000.000,- (empat ratus tiga belas juta Rupiah) itu sangat jauh dari harga pasaran berdasarkan Laporan Penilaian Properti No. 00318/2.0131-00/PI/12/0029/0/II/2020 tertanggal 21 Februari 2020 yang dibuat oleh KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan selaku Public Appraisers & Consultants, dengan Nilai Pasar atas ke 4 (empat) SHM pada berikut bangunan yang berdiri diatasnya yaitu sebesar Rp. 10.564.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus enam puluh empat juta Rupiah). Sehingga kerugian materill PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 10.564.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus enam puluh empat juta Rupiah – (Dikurangi) Rp. 413.000.000,-(empat ratus tiga belas juta rupiah) atau sebesar Rp. 10.151.000.000,- (sepuluh milyar seratus lima puluh satu juta Rupiah).

32. Bahwa kerugian mana secara immaterill tidak terkira, kerugian immaterill sulit dihitung namun demi kepastian hukum berkenaan diajukannya gugatan ini kerugian immaterill yang diderita oleh PENGGUGAT jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah).

33. Bahwa Pengadilan Negeri yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini adalah Pengadilan Negeri Sumber, hal ini didasari kepada :

1) Pasal 118 ayat 2 alinea ke 1 HIR, yang berbunyi :

*“Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh penggugat”;* dan

2) Pasal 7 dalam Akta Jual Beli dimaksud dalam poin 15 angka 1, 2, 3, dan 4 diatas, yang berbunyi :

*“Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Cirebon di Sumber”*

Untuk itu agar Pengadilan Negeri Sumber dapat menerima Gugatan ini.



34. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT II sehingga permasalahan dimaksud harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Sumber, maka sudah sepatutnya TERGUGAT II dibebankan untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini.

35. Bahwa agar Gugatan PENGGUGAT tidak illusoir kelak dalam melaksanakan Putusan Pengadilan, maka dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap ke 4 (empat) buku Sertifikat Hak Milik atas nama SITI MARYAM (PENGGUGAT) yang sekarang berada di Kantor TURUT TERGUGAT sebagaimana bukti pendaftaran Balik Nama :

- Nomor Berkas 88918 tanggal 06 Agustus 2019 untuk SHM No. 420 / Ciperna;
- Nomor Berkas 88919 tanggal 06 Agustus 2019 untuk SHM No. 629 / Ciperna;
- Nomor Berkas 88920 tanggal 06 Agustus 2019 untuk SHM No. 655 / Ciperna;
- Nomor Berkas 88921 tanggal 06 Agustus 2019 untuk SHM No. 675 / Ciperna.

Yaitu terhadap ke 4 (empat) SHM dimaksud dengan perincian sebagai berikut :

- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 420 / Ciperna yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna, Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 27 Januari 1995 Nomor 463/1995, seluas 2.480 M2 (dua ribu empat ratus delapan puluh Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT) dengan batasan-batasan :
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik adat Ati;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Desa;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik adat Yayat;
  - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik adat Kurniah Asbani;
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 629 / Ciperna yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna, Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Juli 2000 Nomor 17/2000,



seluas 1.630 M2 (seribu enam ratus tiga puluh Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT) dengan batasan-batasan :

- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik adat Ali;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik adat Yayasan & tanah milik No. 420;
- Sebelah timur berbatasan dengan Saluran Air;
- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik adat Ar bani;

3) Sertifikat Hak Milik Nomor 655 / Ciperna yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna, Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 Januari 2001 Nomor 02/2001, seluas 1.910 M2 (seribu sembilan ratus sepuluh Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT I) dengan batasan-batasan :

- Sebelah barat berbatasan dengan Saluran Air;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik No. 548;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik No. 548;
- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Desa;

4) Sertifikat Hak Milik Nomor 675 / Ciperna yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna, Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 05 September 2001 Nomor 34/2001, seluas 2.748 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh delapan Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT) dengan batasan-batasan :

- Sebelah barat berbatasan dengan batas Desa Sampiran;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Siti Maryam;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik adat Sukari;
- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik adat Ec ca.

36. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan pada alat-alat bukti sesuai dalam pasal 180 (1) HIR oleh karena itu putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan dan dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Vooraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, atau Peninjauan Kembali.

37. Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT, maka tidak berlebihan jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengenakan sanksi uang paksa (*Dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) per hari



apabila TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT terlambat dalam melaksanakan putusan atas perkara a quo.

Selanjutnya berdasarkan pada dalil-dalil yang telah dikemukakan di atas, maka dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sumber cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, kiranya berkenan menjatuhkan amar Putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*).
3. Menyatakan sah dan berharga atas Laporan Penilaian Properti No. 00318/2.0131-00/PI/12/0029/0/II/2020 tertanggal 21 Februari 2020 yang dibuat oleh KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan selaku Public Appraisers & Consultants, dengan Nilai Pasar atas ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik Nomor 420, 629, 655, 675 / Ciperna berikut bangunan yang berdiri di atasnya yaitu sebesar Rp. 10.564.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus enam puluh empat juta Rupiah).
4. Menyatakan sah dan mengikat atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan nomor perkara: 3/P/FP/2019/PTUN-BDG yang telah diputus pada tanggal 28 Oktober 2019 dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht*).
5. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dilakukan / diletakkan oleh Pengadilan Negeri Sumber atas ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik atas nama SITI MARYAM (PENGGUGAT) dengan perincian sebagai berikut :
  - 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 420 / Ciperna yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna, Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 27 Januari 1995 Nomor 463/1995, seluas 2.480 M2 (dua ribu empat ratus delapan puluh Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT) dengan batasan-batasan :
    - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik adat Ati;
    - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Desa
    - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik adatYayat;
    - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik adat Kurniah Asbani;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 629 / Ciperna yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna, Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Juli 2000 Nomor 17/2000, seluas 1.630 M2 (seribu enam ratus tiga puluh Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT) dengan batasan-batasan :
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik adat Ali;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik adat Yayasan & tanah milik No. 420;
  - Sebelah timur berbatasan dengan Saluran Air;
  - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik adat Ar bani;
- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor 655 / Ciperna yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna, Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 Januari 2001 Nomor 02/2001, seluas 1.910 M2 (seribu sembilan ratus sepuluh Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT) dengan batasan-batasan :
  - Sebelah barat berbatasan dengan Saluran Air;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik No. 548;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik No. 548;
  - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Desa;
- 4) Sertifikat Hak Milik Nomor 675 / Ciperna yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna, Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 05 September 2001 Nomor 34/2001, seluas 2.748 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh delapan Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT) dengan batasan-batasan :
  - Sebelah barat berbatasan dengan batas Desa Sampiran;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Siti Maryam;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik adat Sukari;
  - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik adat Ecc a.
6. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan TERGUGAT III, yaitu :
  - 1) Akta Jual Beli No. 09/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 420 / Desa Ciperna;
  - 2) Akta Jual Beli No. 06/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 629 / Desa Ciperna;

**Halaman 19 dari 71 halaman putusan Nomor 128/PDT/2021/PT BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Akta Jual Beli No. 08/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 655 / Desa Ciperna;
  - 4) Akta Jual Beli No. 07/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 675 / Desa Ciperna.
2. Memerintahkan TERGUGAT II melalui TERGUGAT III untuk mengambil kembali ke 4 (empat) SHM yang berada pada kantor TURUT TERGUGAT dimana sebelumnya telah diajukan dan didaftarkan oleh TERGUGAT III guna proses balik nama, berdasarkan Pendaftaran Balik Nama dengan rincian :
- 1) Nomor Berkas 88918 tanggal 06 Agustus 2019 untuk SHM No. 629/Ciperna;
  - 2) Nomor Berkas 88919 tanggal 06 Agustus 2019 untuk SHM No. 420/Ciperna;
  - 3) Nomor Berkas 88920 tanggal 06 Agustus 2019 untuk SHM No. 675/Ciperna;
  - 4) Nomor Berkas 88921 tanggal 06 Agustus 2019 untuk SHM No. 655/Ciperna;
- Untuk kemudian diserahkan kembali kepada PENGGUGAT, atau setidaknya tidaknya memberikan kewenangan kepada TURUT TERGUGAT mewakili TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk mengembalikan ke 4 (empat) SHM kepada PENGGUGAT.
3. Menghukum TERGUGAT II untuk membayar seluruh kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil sebesar yang dialami oleh PENGGUGAT yaitu berupa uang sebesar **Rp. 11.151.000.000,- (sebelas milyar seratus lima puluh satu Juta Rupiah)** dengan perincian sebagai berikut :
- 1) Kerugian Materiil dengan perhitungan Rp. 10.564.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus enam puluh empat juta Rupiah – (Dikurangi) Rp. 413.000.000,- (empat ratus tiga belas juta Rupiah) yaitu sebesar Rp.10.151.000.000,- (sepuluh milyar seratus lima puluh satu juta Rupiah)
  - 2) Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah).
4. Menyatakan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT tunduk dan patuh atas Putusan dalam perkara ini.

**Halaman 20 dari 71 halaman putusan Nomor 128/PDT/2021/PT BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, atau Peninjauan Kembali (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).
- Menghukum TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap hari apabila TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT terlambat/lalai dalam melaksanakan putusan ini.
- Menghukum TERGUGAT II untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini.

## **SUBSIDAIR:**

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Sumber cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (***Ex Aequo Et Bono***).

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan Jawaban tertulis di persidangan sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA**

- Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 1 Gugatannya, dimana TERGUGAT I mengetahui dan mengakui yaitu ayah TERGUGAT I yang bernama Sdr. CHANG LIANG FANG pergi ke Indonesia pertama kali untuk membuka usaha pengolahan bahan baku kayu menjadi peti mati dengan tujuan penjualan pasar luar negeri;
- Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 1 Gugatannya, bahwasannya TERGUGAT I mengetahui dan mengakui ayah TERGUGAT I Sdr. CHANG LIAN FANG mempercayakan dan menunjuk PENGGUGAT selaku :
  - Wakil Direktur Perseroan dari tanggal 03 Januari 1998 sampai dengan 07 April 2016; dan sebagai
  - Direktur Perseroan dari tanggal 07 April 2016 sampai dengan sekarang; Dari CV. Kayu Kencana yang pada awalnya berdomisili usaha secara sewa /kontrak di Jl. Jenderal Sudirman No. 236 – Kabupaten Cirebon.
- Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 2 Gugatannya, dimana TERGUGAT I mengetahui dan mengakui bahwasannya usaha yang dijalankan oleh PENGGUGAT dengan ayah TERGUGAT I Sdr. CHANG LIAN FANG maju dan meningkat sehingga

**Halaman 21 dari 71 halaman putusan Nomor 128/PDT/2021/PT BDG**



kegiatan usaha ditempat lama tidak lagi cukup menampung, sehingga dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2007 Sdr. CHANG LIAN FANG membeli beberapa bidang tanah namun karena Warga Negara Asing (WNA) tidak dapat memiliki asset barang bergerak berupa tanah serta tidak dapat diatasnamakan ke CV. Kayu Kencana, maka atas hal itu kemudian terhadap pembelian tanah diatas namakan kepada :

1) RIA OKTIANY, Umur 26Tahun, Tempat Lahir di Cirebon, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Swasta, Alamat Jl. Moh.Toha Gang Ketandan VI/21 RT.001 RW.005, Kelelurahan Kebon Baru, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, selaku adik dari PENGGUGATsekaligus sebagai Wakil Direktur CV. KAYU KENCANA (pada saat itu). Beberapa bidang tanah dimaksud diantaranya sebagai berikut:

- a. Akta Jual Beli Nomor 27 / 2007 tertanggal 16 Februari 2007 yang dibuat dihadapan H.Uus Heriyadi, S.H., CN., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Cirebon Selatan, atasnama **RIA OKTIANY** selaku Pembeli.
- b. Akta Jual Beli Nomor 28 / 2007 tertanggal 16 Februari 2007 yang dibuat dihadapan H.Uus Heriyadi, S.H., CN., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Cirebon Selatan, atasnama **RIA OKTIANY** selaku Pembeli.
- c. Akta Jual Beli Nomor 29 / 2007 tertanggal 16 Februari 2007 yang dibuat dihadapan H.Uus Heriyadi, S.H., CN., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Cirebon Selatan, atasnama **RIA OKTIANY** selaku Pembeli.

2) SITI MARYAM (PENGGUGAT) yaitu beberapa bidang tanah yang tercantum didalam 4 (empat) Sertifikat Hak Milik dengan identitas sebagai berikut :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 420 yang terletak di Blok Sirukem, Desa Ciperna, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 27 Januari 1995 Nomor 463/1995, seluas 2.480 M2 (dua ribu empat ratus delapan puluh Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT) dengan batasan-batasan :
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik adat Ati;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Desa;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik adat Yayasan;



- Sebelah utara berbatasan dengantanah milik adat Kurniah Asbani.
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 629 yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna, Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Juli 2000 Nomor 17/2000, seluas 1.630 M2 (seribu enam ratus tiga puluh Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT) dengan batasan-batasan :
    - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik adat Ali;
    - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik adat Yayasan & tanah milik No. 420;
    - Sebelah timur berbatasan dengan Saluran Air;
    - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik adat Arbani.
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 655 yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna, Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 Januari 2001 Nomor 02/2001, seluas 1.910 M2 (seribu sembilan ratus sepuluh Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT) dengan batasan-batasan :
    - Sebelah barat berbatasan dengan Saluran Air;
    - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik No. 548;
    - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik No. 548;
    - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Desa.
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 675 yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna, Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 05 September 2001 Nomor 34/2001, seluas 2.748 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh delapan Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT) dengan batasan-batasan :
    - Sebelah barat berbatasan dengan batas Desa Sampiran;
    - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Siti Maryam;
    - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik adat Sukari;
    - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik adat Ecca.
4. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 3 Gugatannya, bahwasanya TERGUGAT I mengetahui dan mengakui ayahanda TERGUGAT I Sdr. CHANG LIAN FANG dengan PENGGUGAT



secara bertahap membangun dan mendirikan pabrik ditempat milik sendiri yang baru, dimana semua modal-nya baik mendirikan maupun mengoperasikan semua berasal dari ayahanda TERGUGAT I Sdr. CHANG LIAN FANG;

5. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 4 Gugatannya, bahwasanya ayah TERGUGAT I Sdr. CHANG LIAN FANG meninggal dunia yang disebabkan karena sakit kanker pada tanggal 10 September 2018 hal tersebut sesuai dengan Surat Keterangan Kematian Nomor Sertifikat 028764 yang dikeluarkan oleh Feng Yuan Hospital Ministry Of Health and Welfare (terjemahan ke Bahasa Indonesia oleh Sdr. SUSY ONG Penerjemah bersumpah pada PT. Indo Mandarin Prima, berdasarkan SK Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1766/2006);
6. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 5 Gugatannya, bahwasanya TERGUGAT I adalah salah satu ahli waris dari Sdr. CHANG LIAN FANG, yang mana selain TERGUGAT I terdapat ahli waris lainnya dari Sdr. CHANG LIAN FANG, yaitu :
  - 1) CHIU, PEI-CHEN, Isteri CHANG LIAN FANG / Ibu TERGUGAT I;
  - 2) CHANG, HAO, Anak laki-laki Pertama / Adik laki-laki TERGUGAT I;
  - 3) CHANG, YI, Anak perempuan Kedua / Adik perempuan TERGUGAT I.
7. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 6 Gugatannya, bahwasanya kemudian PENGGUGAT juga telah mendirikan PT. Kayu Kencana Indah berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 337 tanggal 19 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Solichin, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Cirebon, dimana dalam kepengurusan Perseroan Terbatas tersebut PENGGUGAT berkedudukan sebagai Direktur Utama;
8. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 7 Gugatannya, bahwasanya sepeninggal Sdr. CHANG LIAN FANG diantara TERGUGAT I dan PENGGUGAT telah mulai melakukan proses peralihan operasional usaha dari Perseroan Komanditer CV. Kayu Kencana ke Perseroan Terbatas PT. Kayu Kencana Indah, hal mana dibuktikan dengan telah dilakukannya Rapat Umum Pemegang Saham PT. Kayu Kencana Indah pada hari Jumat tanggal 03 Mei 2019 sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Kayu Kencana Indah Nomor 09 yang dibuat dihadapan Desman, Sarjana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum, Magister Humaniora, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, dengan agenda rapat diantaranya adalah :

- 1) Perubahan jenis perseroan dari perseroan terbatas Penanaman Modal Dalam Negeri menjadi perseroan terbatas Penanaman Modal Asing;
  - 2) Mengangkat TEGUGAT I warga Negara asing Taiwan sebagai Presiden Direktur Perseroan.
9. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 8 Gugatannya, atas perubahan sebagaimana ternyata didalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Kayu Kencana Indah Nomor 09 yang dibuat dihadapan Desman, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia telah mengeluarkan pengesahan dan persetujuannya Nomor AHU-0024905.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 09 Mei 2019. Selain itu Pemerintah Republik Indonesia C.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS telah menerbitkan Nomor Induk Berusaha (NIB) Nomor 91220006501901 kepada PT. Kayu Kencana Indah dengan status Penanaman Modal Asing (PMA) yang dikeluarkan dan ditetapkan di Jakarta pada tanggal 10 Mei 2019;
10. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 9 Gugatannya, PT. Kayu Kencana Indah dengan status PMA ini dipersiapkan oleh TERGUGAT I dan PENGGUGAT sebagai badan hukum untuk memasukkan asset-asset ayahhanda mediang Sdr. CHANG LIAN FANG yang sebelumnya diatasnamakan pribadi RIA OKTIANY dan SITI MARYAM (PENGGUGAT) sebagaimana butir 3 diatas;
11. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 10 Gugatannya, perkenalan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II adalah dikenalkan oleh PENGGUGAT I dimana diawali pada sekitar bulan April 2019 telah terjadi permasalahan hukum terkait jual beli terhadap bidang-bidang tanah yang tersebut pada butir 3 angka 1 diatas, yaitu salah satu ahli waris dari Penjual telah melaporkan SITI MARYAM (PENGGUGAT) selaku kakak dari RIA OKTIANY terhadap proses jual beli, pada Kantor Kepolisian Resor Kota Cirebon dahulu Kantor Kepolisian Resor Sumber sebagaimana tercantum Surat Laporan Polisi No. : LP B/123/IV/2019/JABAR/RES.CRB tanggal 12 April 2019;

**Halaman 25 dari 71 halaman putusan Nomor 128/PDT/2021/PT BDG**



12. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 11 Gugatannya, atas permasalahan tersebut pada butir 11 diatas kemudian TERGUGAT I mencari jasa advokat / penasihat hukum lalu bertemu dengan TERGUGAT II dari perkumpulan warga Negara asing Taiwan di Indonesia, TERGUGAT II memperkenalkan dirinya bernama Jacky Robinson Dyda alias Jason Dida, S.H. selaku Managing Partner pada Efata Law Firm beralamat di SOHO Capital Lt. 19 Jalan Letjen S. Parman Tj. Duren Selatan, Grogol Petamburan, Jakarta Barat 11470, sesuai kartu nama yang diberikan TERGUGAT II kepada TERGUGAT I;
13. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 12 Gugatannya, selain TERGUGAT II diminta jasanya untuk menyelesaikan permasalahan pada butir 11 diatas, kemudian TERGUGAT I dan PENGGUGAT yang sedang dalam proses peralihan asset-asset dari milik pribadi RIA OKTIANY dan SITI MARYAM (PENGGUGAT) ke perusahaan PMA PT. Kayu Kencana Indah meminta pendapat TERGUGAT II selaku Advokat dan Penasihat Hukum, bagaimana cara yang seharusnya dilakukan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I agar peralihan asset-asset ini dapat berjalan dengan baik dan benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
14. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 13 Gugatannya, TERGUGAT I mengetahui dan mengakui bahwasanya atas pemberian pendapat guna peralihan asset-asset dari atas nama pribadi RIA OKTIANY dan SITI MARYAM (PENGGUGAT) ke perusahaan PMA PT. Kayu Kencana Indah, TERGUGAT II yang mengaku sebagai Advokat/Penasihat Hukum kemudian dengan **iktikad tidak baik** memberikan pemahaman-pemahaman/keterangan-keterangan yang sesat kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT I, yaitu :
  - 1) Bahwa untuk proses peralihan aset atas tanah dan bangunan yang masih nama SITI MARYAM (PENGGUGAT) kedalam perusahaan Penanaman Modal Asing PT. Kayu Kencana Indah harus dilakukan proses penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan terlebih dahulu, dan agar prosesnya aman maka harus terlebih dahulu dibalik nama ke atas nama TERGUGAT II;
  - 2) Bahwa untuk proses penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan, memerlukan waktu selama 4 (empat) bulan untuk setiap 1 (satu) sertifikat dan terhadap proses penurunan Hak Milik menjadi Hak



Guna Bangunan tidak dapat dilakukan sekaligus / dilakukan parsial, sehingga untuk penurunan atas ke 4 (empat) SHM atas nama SITI MARYAM (PENGGUGAT) sebagaimana pada butir 3 angka 2 huruf a, b, c, d diatas, memerlukan waktu selama 16 (enam belas) bulan;

3) Bahwa untuk proses peralihan ke 4 (empat) SHM atas nama SITI MARYAM (PENGGUGAT) sebagaimana pada butir 3 angka 2 huruf a, b, c, d diatas ke TERGUGAT II, harus dilakukan melalui proses jual beli terlebih dahulu antara SITI MARYAM (PENGGUGAT) selaku Penjual dengan TERGUGAT II selaku Pembeli, yang manasetelah dilakukan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II selanjutnya baru dapat dilakukan proses penurunan Hak Milik ke Hak Guna Bangunan, dan setelah itu kemudian dimasukkan kedalam aset perusahaan Penanaman Modal Asing PT. Kayu Kencana Indah.

15. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 14 Gugatannya, TERGUGAT I mengakui setelah diberikan pemahaman / keterangan oleh TERGUGAT II tersebut dalam butir 14 angka 1, 2, dan 3 diatas selanjutnya TERGUGAT I dan PENGGUGAT mengikuti arahan TERGUGAT II dengan melakukan proses jual beli terhadap ke 4 (empat) SHM atas nama SITI MARYAM (PENGGUGAT), dengan PENGGUGAT selaku penjual dan TERGUGAT II selaku pembeli, dengan harapan kemudian setelah dilakukannya jual beli tersebut kemudian akan dilakukan proses peralihan / dimasukkan-nya ke 4 (empat) SHM atas nama SITI MARYAM (PENGGUGAT) kedalam aset perusahaan PMA PT. Kayu Kencana Indah. Betul dalil PENGGUGAT bahwasanya proses pelaksanaan jual beli sepenuhnya diatur oleh TERGUGAT II;

16. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 15 Gugatannya, TERGUGAT I mengetahui dan mengakui telah terjadi transaksi seolah-olah jual beli atas ke 4 (empat) SHM atas nama SITI MARYAM (PENGGUGAT) dihadapan TERGUGAT III, sebagaimana tercantum dalam :

1) Akta Jual Beli No. 06/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 629 yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon. Jual beli di lakukan dengan harga Rp.77.000.000,- (tujuh puluh tujuh juta Rupiah);



- 2) Akta Jual Beli No. 07/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 675 yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon. Jual beli di lakukan dengan harga Rp.129.000.000,- (seratus dua puluh sembilan juta Rupiah);
  - 3) Akta Jual Beli No. 08/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 655 yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon. Jual beli di lakukan dengan harga Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta Rupiah);
  - 4) Akta Jual Beli No. 09/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 420 yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon. Jual beli di lakukan dengan harga Rp. 117.000.000,- (seratus tujuh belas juta Rupiah).
- Dengan total keseluruhan harga jual beli dimaksud adalah sebesar Rp. 413.000.000,- (empat ratus tiga belas juta Rupiah).

17. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 16 Gugatannya, TERGUGAT I mengakui bahwasanya semua uang yang digunakan untuk transaksi pembayaran sebesar Rp. 413.000.000,- (empat ratus tiga belas juta Rupiah), termasuk pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, atas proses jual beli tersebut dalam butir 16 diatas, sepenuhnya milik TERGUGAT I;
18. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 17 Gugatannya, TERGUGAT I mengakui dan merasakan sendiri bahwasanya setelah dilakukannya transaksi jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II sesuai akta pada butir 16 diatas, pada sekitar tanggal 05 Agustus 2019 PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tidak diperbolehkan untuk masuk kedalam pabrik peti mati dan menjalankan bisnis usaha peninggalan mendiang Sdr. CHANG LIAN FANG tersebut, bahkan pada tanggal 07 Agustus 2019 TERGUGAT II (yang seolah olah bertindak selaku pemilik pabrik karena adanya AJB diatas) secara melawan hukum telah menyuruh karyawan-karyawan yang bekerja dipabrik CV. Kayu Kencana / PT. Kayu Kencana Indah (karena proses peralihan belum selesai) untuk mengeluarkan barang-barang milik PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan mendiang Sdr. CHANG LIAN FANG sehingga menyebabkan kerusakan atas barang-barang tersebut;



19. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 18 Gugatannya, TERGUGAT I mengakui bukannya TERGUGAT II menindaklanjuti untuk proses peralihan aset perusahaan PMA PT. Kayu Kencana Indah, sebaliknya TERGUGAT II secara nyata berniat untuk memiliki dan atau menguasai atas ke 4 (empat) SHM dimaksud berikut bangunan yang berdiri di atasnya secara melawan hukum;
20. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 19 Gugatannya, TERGUGAT I mengakui dan merasakan sendiri niat dari TERGUGAT II untuk menguasai ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik diatas, nyata dan dibuktikan dengan adanya upaya hukum TERGUGAT II mengajukan Permohonan Fiktif Positif (atas blokir yang diajukan PENGGUGAT dan TERGUGAT I) pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang terdaftar pada kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan nomor perkara: 3/P/FP/2019/PTUN-BDG tanggal 30 September 2019, dimana termohonnya adalah TURUT TERGUGAT dalam perkara itu. Adapun hasil putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung atas perkara tersebut adalah menolak permohonan pemohon (TERGUGAT II) sebagaimana putusan pada tanggal 28 Oktober 2019 dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
21. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 20 Gugatannya, dengan memperhatikan uraian pengakuan TERGUGAT II diatas maka perbuatan TERGUGAT II disimpulkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dimana proses jual beli bukanlah merupakan proses jual beli murni pada umumnya dan TERGUGAT II bukanlah merupakan pembeli yang beritikad baik;
22. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 21 Gugatannya, bahwasanya transaksi jual beli yang dilakukan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II bukanlah suatu jual beli murni pada umumnya, karena :
  - 1) Jual beli tersebut ditujukan untuk peralihan asset pribadi atas nama PENGGUGAT kedalam asset perusahaan PMA PT. Kayu Kencana Indah;
  - 2) Uang pembayaran TERGUGAT II selaku pembeli yang dibayarkan kepada PENGGUGAT selaku penjual seluruhnya berasal dari TERGUGAT I;



3) Uang pajak penjual dan uang pajak pembeli yang dibayarkan kepada Negara seluruhnya berasal dari TERGUGAT I;

Sehingga atas Akta Jual Beli sebagaimana pada butir 16 diatas mengandung cacat hukum dan tidak mengikat, dan karenanya Akta Jual Beli dimaksud batal demi hukum atau setidak-tidaknya dapat dibatalkan.

23. Bahwa benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 22 Gugatannya, nilai transaksi jual beli atas ke 4 (empat) SHM atas nama PENGGUGAT sebesar Rp. 413.000.000,- (empat ratus tiga belas juta Rupiah) jauh dibawah harga real / pasar atas tanah dan bangunan pabrik peti mati yaitu sebesar Rp. 10.564.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus enam puluh empat juta Rupiah) hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Laporan Penilaian Properti No. 00318/2.0131-00/PI/12/0029/0/II/2020 tertanggal 21 Februari 2020 yang dibuat oleh KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan selaku Public Appraisers & Consultants;

24. Bahwa benar untuk sahnya suatu Perjanjian (dalam hal ini Akta Jual Beli) harus berdasarkan kepada ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

*"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :*

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- c. Suatu hal tertentu;*
- d. Suatu sebab yang halal".*

Yahya Harahap dalam bukunya berpendapat bahwa syarat sahnya perjanjian terdiri dari syarat subyektif dan syarat obyektif, apabila dalam perjanjian tidak terpenuhinya syarat subyektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*voidable*) sedangkan apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif maka perjanjian tersebut mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (*null and void*).

25. Bahwa benar tidak ada suatu Perjanjian (dalam hal ini Akta Jual Beli) yang sah apabila salah satunya dilakukan atau diperoleh karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan, sebagaimana diatur didalam pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi :



*“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan dan kemudian juga penyalahgunaan-keadaan”.*

Dari berbagai pendapat para Ahli Hukum Perdata (*doktrin*) menyatakan pendapatnya sebagaimana dalam Pasal 1321 – Pasal 1328 KUHPerdara bisa menyimpulkan, bahwa **“sepakat”** yang diberikan atas dasar kesesatan, paksaan, penipuan dan kemudian juga penyalahgunaan-keadaan, bukanlah **“sepakat”** sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1320 sub 1 KUHPerdara, karena sepakat yang telah diberikan sebagai akibat adanya kesesatan, paksaan, penipuan dan penyalah-gunaan keadaan, bukan merupakan sepakat yang sah dan karenanya bisa dituntut pembatalannya;

26. Bahwa benar sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.17/Pdt.G/2012/PT.TK (pada tingkat Banding ) dan No.2866 K/Pdt/2012 (pada tingkat Kasasi) dalam amarnya telah membatalkan Putusan pada Pengadilan Tingkat Pertama dengan nomor perkara : 05/Pdt.G/2011/PN.GS, yaitu telah membatalkan Akta Jual Beli No.1299/TBR/2008 dengan pertimbangan Hakim :

*“Proses jual beli mengandung cacat hukum karena tidak terpenuhinya syarat subyektif”;*

27. Bahwa benar apabila terdapat suatu Perjanjian (Akta Jual Beli) yang dibuat dengan penipuan maka dapat dimintakan pembatalan, hal ini sebagaimana tercantum dalam pasal 1449 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

*“Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya”;*

28. Bahwa benar sesuai dengan pengakuan TERGUGAT I pada butir 14 sampai dengan butir 20, TERGUGAT II telah menyalahgunakan keadaan dengan maksud iktikad tidak baik, sehingga perjanjian jual beli diatas tidak terpenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut haruslah batal atau setidak tidaknya dapat dibatalkan (*voidable*);

29. Bahwa benar atas perbuatan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang dilakukan oleh TERGUGAT II, TERGUGAT I juga telah dirugikan secara materill yaitu :



- 1) Uang yang dipergunakan untuk pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli sebesar Rp. 32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah);
- 2) Tanah dan bangunan usaha pembuatan peti mati yang telah dibalik nama ke TERGUGAT II yaitu sebesar Rp. 10.151.000.000,- (sepuluh milyar seratus lima puluh satu juta Rupiah) dengan perhitungan harga pasar (Rp. 10.564.000.000,- dikurang Rp. 413.000.000,-).

Berdasarkan pada dalil-dalil yang telah dikemukakan di atas, selanjutnya Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili, dan Memutuskan Perkara *aquo*, kiranya dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan;
3. Menyatakan sah dan berharga atas Laporan Penilaian Properti No. 00318/2.0131-00/PI/12/0029/0/II/2020 tertanggal 21 Februari 2020 yang dibuat oleh KJPP Sugianto Prasadjo dan Rekan selaku Public Appraisers & Consultants, dengan Nilai Pasar atas ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik Nomor 420, 629, 655, 675 / Cipernaberikut bangunan yang berdiri di atasnya yaitu sebesar Rp. 10.564.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus enam puluh empat juta Rupiah);
4. Menyatakan sah dan mengikat atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan nomor perkara: 3/P/FP/2019/PTUN-BDG yang telah diputus pada tanggal 28 Oktober 2019 dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);
5. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan TERGUGAT III, yaitu :
  - 1) Akta Jual Beli No. 09/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 420 / Desa Ciperna;
  - 2) Akta Jual Beli No. 06/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 629 / Desa Ciperna;
  - 3) Akta Jual Beli No. 08/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 655 / Desa Ciperna;



- 4) Akta Jual Beli No. 07/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 675 / Desa Ciperna.

**SUBSIDAIR :**

Atau apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili, dan Memutuskan perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (***Ex Aequo Et Bono***).

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan Jawaban tertulis di persidangan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**1. Tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Relatif)**

- a. Bahwa, Tergugat memohon kepada Majelis agar menolak gugatan a quo dengan alasan tidak memiliki kewenangan mengadili (Kompetensi Relatif), dikarenakan gugatan Penggugat didasarkan Perbuatan Melawan Hukum dimana dalam uraian Posita (pundamentum Petendi) disebutkan **hanya Tergugat II** yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun **TIDAK termasuk Tergugat I** dan juga **Tergugat III**, dengan demikian gugatan a quo seharusnya diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat dimana Tergugat II berdomisili hukum.
- b. Bahwa, dasar dan dalil-dalil gugatan Penggugat adalah hal yang sama dengan Gugatan sebelumnya yaitu gugatan Reg. No : 20/Pdt.G/2020/Pn Sbr, yang telah diputus pada tanggal 20 Februari 2020, dimana dalam pertimbangan putusan majelis hakim yang memeriksa perkara, bahwa landasan utama dalam menentukan kompetensi relative pengadilan dalam memeriksa perkara perdata adalah Pasal 118 ayat (1) HIR yang mengatur bahwa gugatan harus diajukan ke tempat tinggal Tergugat.
- c. Bahwa, gugatan Penggugat yang menyertakan Tergugat I dalam gugatannya adalah upaya manipulasi dalam hukum acara, supaya dapat memenuhi unsur ketentuan dalam Pasal 118 ayat (1) HIR. Hal tersebut terbukti secara nyata dimana domisili hukum Penggugat dan Tergugat I adalah sama, serta Penggugat dalam pertitumnya poin 8 hanya menyebutkan menghukum Tergugat II untuk membayar seluruh kerugian Materil dan Kerugian Immateril sebesar yang dialami Penggugat. Oleh karena itu sangat jelas bahwa gugatan ini hanya



ditujukan kepada Tergugat II, sehingga gugatan haruslah diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai dengan domisili Tergugat II.

Bahwa, berdasarkan uraian diatas, maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa Pengadilan Negeri Sumber tidak berwenang mengadili perkara ini.

## **2. Tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)**

- a. Bahwa, Penggugat dalam petitumnya poin 3 yang meminta menyatakan sah dan berharga atas Laporan Penilaian Properti No. 00318/2.0131-00/PI/12/0029/0/II/2020 tertanggal 21 Februari 2020 yang dibuat oleh KJPP Sugiarto Prasodjo dan Rekan selaku Public Appraisers & Consultants, dengan nilai pasar atas ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik Nomor 420, 629, 655, 675 / Desa Ciperna berikut bangunan yang berdiri diatasnya sebesar Rp. 10.564.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus enam puluh empat juta rupiah). Hal tersebut bukanlah wewenang Pengadilan Negeri Sumber.
- b. Bahwa, penggugat dalam petitumnya poin 4 yang meminta Menyatakan sah dan mengikat atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan nomor perkara : 3/P/FP/2019/PTUN-BDG yang telah diiputus pada tanggal 28 Oktober 2019 dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht*). Hal tersebut bukanlah termasuk wewenang Pengadilan Negeri Sumber.
- c. Bahwa, Penggugat dalam petitumnya poin 7 meminta Memerintahkan Tergugat II melalui Tergugat III untuk mengambil kembali Ke 4 (empat) Sertifikat yang berada dikantor Turut Tergugat .... Untuk kemudian mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 420, No. 629, No. 655 dan No. 675 masing-masing atas nama Siti Maryam. Akan tetapi, faktanya **Sertikat Hak Milik No. 420, No. 629, No. 655 dan No. 675 masing-masing atas nama Jacky Robbinson Dyda**. Oleh karena itu, Sertifikat Hak Milik Tersebut tidak dapat diserahkan begitu saja kepada Penggugat, akan tetapi harus dimintakan pembatalan Sertifikat Hak Milik, dimana hal tersebut bukanlah wewenang Pengadilan Negeri Sumber.

## **3. Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum**

- a. Bahwa, dalam dalilnya Penggugat melakukan jual beli tanah dengan Tergugat II dimana jual beli tersebut disepakati para pihak (Penggugat



dan Tergugat II) sebagaimana kesepakatan tersebut masing-masing tertuang dalam Akta Jual Beli No. 06/2019, No.07/2019, No. 08/2019, No.09/2019 tertanggal 22 Juli 2019 yang dibuat, ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- b. Bahwa, berdasarkan Akta Jual Beli hubungan hukum yang terjadi adalah antara Penggugat selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli. Oleh sebab itu, tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, maka Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat Tergugat I, sebab dalam hukum acara perdata dijelaskan bahwa gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain.

**4. Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (*Obscur libel*)**

- a. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan kepada Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht matige daad*) oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Namun dalam Posita (*pundamentum Petendi*) khususnya dalil poin 20 Penggugat menyimpulkan hanya Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam tuntutan (*Petitum*) memohon menyatakan bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, serta tidak adanya tuntutan apapun kepada Tergugat I.
- b. Bahwa, dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat dan dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Petitumnya menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi tidak menyertakan BUKTI Perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang mana yang melawan hukum dan juga tidak dirincikan kerugian apa yang ditimbulkan akibat perbuatan Para Tergugat, serta tidak menjelaskan hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan oleh Para Tergugat. merujuk kepada Putusan Mahkamah Agung RI No. 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa “ ... karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”. Serta merujuk Putusan Mahkamah Agung No. : 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan “Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai bukti harus ditolak”.



- c. Bahwa, Gugatan Penggugat yang mendasarkan pada perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian materiil dan moriil kepada Penggugat, maka sudah sepantasnya terhadap Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) diwajibkan untuk bertanggung jawab mengganti kerugian dimaksud, akan tetapi Penggugat dalam pertitumnya hanya menyebutkan menghukum Tergugat II untuk membayar seluruh kerugian Materiil dan Kerugian Immateril sebesar yang dialami Penggugat. Maka terbukti secara sah dan meyakinkan dalil-dalil gugatan Penggugat tidak konsisten dan bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya, selain itu antara Posita (*Fundamentum Petendi*) dengan Petitum tidak konsisten satu sama lainnya. Fakta tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi Kabur dan tidak jelas (*obscure libel*).
- d. Bahwa, keharusan Posita (*fundamentum Petendi*) dengan Petitum Sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.67/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menegaskan "Bahwa karena Petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (Posita), maka permohonan kasasi dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan". Hal tersebut juga ditegaskan kembali dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 28/K/Sip/1973 tanggal 15 November 1975 yang menegaskan "karena fakta hukum (*rechtsfeiten*) bertentangan dengan Petitum gugatan harus ditolak".
- e. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*). Oleh karena itu gugatan penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

#### 5. Gugatan Penggugat mengandung Cacat *Error In Persona*

- a. Bahwa dasar dari gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum dengan Objek gugatan dalam perkara ini adalah peralihan hak milik atas benda tidak bergerak (tanah) melalui jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 06/2019, Akta Jual Beli No. 07/2019, Akta Jual Beli No. 08/2019, Akta Jual Beli No. 09/2019 masing-masing tertanggal 22 Juli 2019 antara Penggugat (Siti Maryam) selaku Penjual dan Tergugat II (Jacky Robinson Dyda) selaku pembeli, namun faktanya dalam Gugatan Penggugat



menempatkan Chang Yu yu berkedudukan sebagai Presiden Direktur PT Kayu Kencana Indah sebagai Tergugat I dan Marjana Sutejo, S.H., M.Kn., sebagai Tergugat III dalam perkara ini.

- b. Bahwa, Tergugat I dan Tergugat III dalam perkara ini tidak memiliki hubungan hukum dengan Objek gugatan, maka gugatan penggugat dengan sendirinya menjadi cacat hukum / Cacat Error in Persona. Hal ini sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan “bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

#### **6. Gugatan Penggugat mengandung Cacat *Error In Objecto***

- a. Bahwa, Penggugat dalam petitumnya poin 5 yang meminta Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Sumber atas ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik No. 420, 629, 655 dan 675/Desa Ciperna, masing-masing atas nama Siti Maryam (Penggugat). Dalam hal ini Penggugat salah dalam menentukan objek gugatan, karna pada faktanya Sertifikat Hak Milik No. 420, 629, 655 dan 675/Desa Ciperna, masing-masing atas nama Jacky Robbinson Dyda. Oleh karena itu gugatan Penggugat *Error In Objecto*.

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan tersebut diatas, Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim berkenan memutuskan:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan Mengabulkan semua eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Sumber tidak berwenang mengadili gugatan perkara ini.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

#### **DALAM KONVENSI :**

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa semua dalil-dalil Tergugat dalam Eksepsi mohon dimasukkan dan dipertimbangan dalam jawaban pokok perkara ini.



3. Bahwa, Tergugat II menolak dalil posita poin 1, 2, 3 dan 4 yang menyatakan Penggugat dan Chang Lian Fang memulai kerjasama bisnis pembuatan peti mati, dalil tersebut tidak relevan dan hanya narasi kebohongan yang dibuat-buat, karena Chan Lian Fang hanya karyawan yang bekerja sebagai *Quality Control Advisor* bukan pemilik (Owner) hal tersebut sebagaimana tertuang dalam dokumen-dokumen (**Bukti 01 – T II**) diantaranya sebagai berikut :

- a. Surat Keterangan Jalan/Travelling Permit No.: SKJ/309/XII/2015/Dit Intelkam, tertanggal 10 Desember 2015 atas nama Chang Lian Fang yang dikeluarkan oleh Direktorat Intelkan Polda Jawa Barat;
- b. Surat Keterangan Domisili No. 474.4/937-Des/XII/2013 tertanggal 19 Desember 2013, atas nama Chang Lian Fang yang dikeluarkan oleh Kantor Kuwu Ciperna Kecamatan Talum Pemerintah Kabupaten Cirebon;
- c. Dokumen Perincian Biaya Retribusi Ijin Mempekerjakan Tenaga Asing (IMTA) atas nama Chang Lian Fang yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja Dan Transmigrasi Pemerintah Kabupaten Cirebon, pada tanggal 23 November 2015;

Sehingga jelas terbukti dalil yang disampaikan oleh Penggugat adalah kebohongan dan mengada-ada, serta dalil tersebut tidak ada korelasi dengan dasar gugatan dan obyek gugatan dalam perkara ini, dimana dasar gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat dengan obyek gugatan adalah peralihan hak milik atas benda tidak bergerak (tanah) melalui jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II, sehingga dalil tersebut harus ditolak.

4. Bahwa Tergugat II menolak dalil posita poin 5 yang menyatakan Chang Lian Fang meninggal dunia dan meninggalkan anak yang salah satunya adalah Chang Yu Yu (Tergugat I) hal tersebut juga tidak relevan, karena dalam perkara ini bukan terkait sengketa waris, terlebih Chang Lian Fang dan Chang Yu Yu adalah Warga Negara Asing yang tidak tunduk terhadap perundang-undangan Republik Indonesia khususnya tentang Hak waris atas tanah di Indonesia.
5. Bahwa Tergugat II menolak dalil posita poin 6, 7, dan 8 yang menyatakan adanya penggantian badan hukum CV. Kayu Kencana dan PT Kayu Kencana Indah, dalil tersebut juga tidak relevan dengan dasar gugatan



dan obyek gugatan dalam perkara ini, karna baik CV Kayu Kencana atau pun PT Kayu Kencana Indah bukanlah pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan objek gugatan, sehingga dalil tersebut harus ditolak.

6. Bahwa, Tergugat II menolak dalil posita angka 9 yang menyatakan bahwa Penggugat dan Tergugat I sebagai badan hukum perusahaan penanaman modal asing, akan memasukan asset-aset milik Sdr. Chang Lian Fang yang diatasnamakan pribadi Ria Oktiany dan Siti Maryam (Penggugat). Hal tersebut tidak relevan dalam dasar dan obyek gugatan, Namun hal tersebut membuktikan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I, karena berdasarkan Pasal 64 Peraturan BKPM No. 6 Tahun 2018, dalam melakukan pendirian suatu PT Penanaman Modal Asing, **pimpinan perusahaan dan/atau kuasanya dilarang memberikan keterangan dan/atau data palsu**, serta dalam pasal 6 Ayat (6) Peraturan BPKM No. 6 Tahun 2018, yang menyebutkan "Penanam Modal dilarang membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan bahwa kepemilikan Saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain".
7. Bahwa Tergugat II menolak dalil posita poin 10 dan 11 yang menyatakan adanya laporan polisi dengan terlapor adalah Siti Maryam (Penggugat) dan atas adanya laporan polisi tersebut Tergugat II membantu menyelesaikan masalah tersebut dengan menjadi kuasa hukum terlapor (Penggugat) dan Tergugat II menyelesaikan masalah tersebut dengan baik. Dalil ini pun tidak relevan dengan dasar dan objek gugatan atas perkara ini, oleh karenanya dalil ini harus ditolak.
8. Bahwa tergugat menolak dalil posita poin 12, dimana jelas dalil tersebut tidak jelas dan kabur, satu sisi menjelaskan adanya peralihan asset CV Kayu Kencana dan satu sisi **mengakui bahwa barang tidak bergerak (tanah dan bangunan) adalah atas nama pribadi Siti Maryam**. Oleh karena itu dalil tersebut harus ditolak.
9. Bahwa, Tergugat II menolak dalil posita poin 13, yang menyatakan adanya asset-aset milik Chang Lian Fang yang merupakan ayah dari Tergugat I, karena **tidak ada satu pun bukti asset yang terdaftar atas nama Chang Lian Fang**. Dalil tersebut pun tidak relevan dengan perkara ini, serta adanya pernyataan pemberian keterangan-keterangan yang menyesatkan dari Tergugat II juga **tidak benar dan mengada-ada** serta



lebih menjadi suatu fitnah karna **tidak adanya bukti yang membuktikan bentuk pernyataan dari Tergugat yang sifatnya menyesatkan**, serta pemberian keterangan-keterangan dari Tergugat II kepada Tergugat I adalah urusan yang tidak ada kaitannya dengan Penggugat, sehingga dalil ini juga tidak relevan dan harus ditolak.

10. Bahwa, dalam dalil posita poin 14 dan 15 penggugat menyatakan dengan jelas bahwa **BENAR** adanya telah dilakukan jual beli atas Sertifikat Hak Milik No. 629, 675, 655 dan 420 antara Siti Maryam (Penggugat) selaku Penjual dan Jacky Robbinson Dyda (Tergugat II) selaku Pembeli, dimana baik Penjual dan Pembeli bersepakat atas jual beli tersebut dimana kesepakatan tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 06/2019, No. 07/2019, No. 08/2019, No.09/2019 yang dibuat dan ditandatangani penjual dan pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ibu Marjana Sutedjo, S.H.,M.Kn., beserta saksi –saksi yang dihadirkan, serta penandatanganan akta jual beli tersebut didokumentasikan kedalam foto (**Bukti 02 – T II**). Dengan demikian **jual beli tersebut telah SAH** dan dilakukan sesuai aturan perundangan yang berlaku mengenai peralihan hak atas tanah.

11. Bahwa, Tergugat II menolak dalil posita poin 16 yang menyatakan uang yang digunakan dalam pembayaran atas jual beli tanah dan segala biaya pajak atas transaksi tersebut adalah uang Tergugat I, dalil ini juga tidak relevan karena sekalipun dapat dibuktikan uang yang digunakan untuk pembayaran atas jual beli tersebut dari Tergugat I, serta Tergugat I mempersoalkan masalah uang tersebut, hal itu adalah urusan Tergugat I sendiri dengan Tergugat II yang **tidak ada hubungannya dengan Penggugat selaku penjual**. Hal terpenting adalah Tergugat II selaku Pembeli telah melakukan kewajibannya untuk membayar sejumlah uang yang telah disepakati dalam jual beli tersebut secara tunai dan telah diterima oleh Penggugat selaku penjual. Oleh karena itu dalil tersebut harus ditolak.

12. Bahwa, Tergugat II menolak dalil posita poin 17, yang menyatakan Tergugat II melarang Penggugat dan Tergugat I untuk masuk dan menjalankan usaha bisnisnya, hal tersebut adalah kebohongan dan mengada-ada, karena pada faktanya sampai dengan saat ini diatas tanah yang telah dibeli dengan sah oleh Tergugat II, Penggugat selaku Direktur CV Kayu Kencana dan Tergugat I Selaku Presiden Direktur PT Kayu



Kencana masih menduduki dan melakukan aktifitas usahanya tanpa izin dari Tergugat II selaku pemilik tanah. Bahkan Penggugat dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya, memasang plang/spanduk yang menyatakan "Tanah dan Bangunan Pabrik PT.Kayu Kencana Indah / CV Kayu Kencana Sedang Dalam Pengawasan Kantor Hukum Angga Dwisetyo S, S.H.,M.H." beserta logo Kantor Hukum Angga Dwisetyo S, S.H.,M.H., dan Organisasi Masyarakat (ORMAS) (**Bukti 03 – T II**). Maka sangat terang dan jelas bahwa pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sebenarnya adalah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I karena menduduki tanah milik orang lain tanpa izin. Oleh karena itu dalil tersebut harus ditolak.

13. Bahwa Tergugat II menolak dalil posita poin 18, yang menyatakan setelah terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II, Tergugat II tidak menindaklanjuti proses peralihan asset yang dibeli oleh tergugat ke PT Kayu Kencana Indah. Dalil ini secara langsung Penggugat mengakui telah terjadi Jual beli yang sebagaimana mestinya antara Penggugat selaku penjual dengan Tergugat II selaku pembeli, akan tetapi menjadi tidak relevan, karena mempersoalkan rencana pengalihan asset setelah terjadinya Jual beli, jikapun bisa dibuktikan akan adanya rencana peralihan asset oleh Tergugat II kedalam PT Kayu Kencana Indah, hal tersebut tidak ada kaitannya dengan Penggugat, karena Penggugat tidak ada hubungan hukum apapun dengan PT Kayu Kencana Indah. Oleh karena itu dalil tersebut harus ditolak.

14. Bahwa Tergugat II menolak dalil posita poin 19 yang menyatakan adanya niat dari Tergugat II untuk menguasai ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik yang dibeli oleh Tergugat II dari Penggugat, dalil tersebut terlalu mengada-ada, karena sudah sepatutnya bagi Tergugat II selaku pemilik dari Ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik yang diperoleh dari jual beli tersebut berkeinginan untuk menguasai dan mengambil manfaat dari apa yang telah menjadi hak Tergugat II. Serta, permohonan Fiktif Positif yang diajukan oleh Tergugat adalah bentuk ketaatan Tergugat II kepada aturan hukum dan merupakan hak Tergugat untuk menempuh upaya hukum sesuai peraturan perundangan yang berlaku terhadap Pelaksana Administrasi Negara. Oleh karena itu dalil Penggugat sangat tidak relevan dan harus ditolak.



15. Bahwa Tergugat II menolak dalil posita poin 20 dan 21 yang menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dimana proses jual beli bukanlah merupakan jual beli murni dan Tergugat II bukanlah pembeli yang beritikad baik, serta akta jual beli mengandung cacat hukum. Dalil tersebut adalah tidak benar dan mengada-ada, Proses Jual Beli dilakukan sebagaimana mestinya dan dilakukan sesuai peraturan perundangan yang berlaku mengenai Peralihan Hak atas tanah, Tergugat II juga merupakan Pembeli yang beritikad baik sebagaimana dibuktikan dengan telah dilaksanakannya kewajiban Tergugat selaku Pembeli membayar senilai yang telah disepakati kepada Penjual dengan cara setoran tunai dan transfer ke rekening Penggugat selaku penjual (**Bukti 04 – T II**) yang diantaranya :

- a. Setoran tunai sebesar Rp. 219.000.000,- (dua ratus Sembilan belas juta rupiah) yang disetorkan ke Nomor Rekening 703022753900 Bank CIMB Niaga atas nama Siti Maryam, pada tanggal 29 Mei 2019 yang merupakan pembayaran lunas atas Sertifikat Hak Milik Nomor 675/Desa ciperna sebesar Rp. 129.000.000,- (seratus dua puluh Sembilan juta rupiah) dan pembayaran lunas atas Sertipikat Hak Milik Nomor 655/Desa Ciperna sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);
- b. Transfer sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ke nomor rekening 1342175028 Bank Central Asia (BCA) atas nama Siti Maryam, tertanggal 12 Juli 2019 yang merupakan *Down Payment (DP)* terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 420/Desa Ciperna dan Sertifikat Hak Milik No. 629/Desa Ciperna;
- c. Transfer sebesar Rp. 94.000.000,- (Sembilan puluh empat juta rupiah) ke nomor rekening 1342175028 Bank Central Asia (BCA) atas nama Siti Maryam, tertanggal 16 Juli 2019 yang merupakan pelunasan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 420/Desa Ciperna dan Sertifikat Hak Milik No. 629/Desa Ciperna;

Serta Tergugat juga telah membayar segala pajak-pajak yang timbul dari proses jual beli tersebut. Maka dalil Penggugat yang menyebutkan Tergugat II bukan pembeli yang beritikad baik adalah keliru, Oleh karena itu dalil Penggugat harus ditolak.



16. Bahwa, Tergugat II menolak dalil posita poin 22 yang menyatakan Proses jual beli mengandung cacat hukum karena dalam pelaksanaannya dibuat dengan transaksi dibawah nilai pasar, hal ini dibuktikan dengan Laporan Penilaian Properti No.00318/2.0131-00/PI/12/0029/0/II/2020 tertanggal 21 februari 2020 yang dibuat oleh KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan. Dalil tersebut adalah keliru, karena syarat sah nya suatu Perjanjian (Akta Jual Beli) sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi :

*“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :*

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;*
- d. Suatu sebab yang tidak dilarang. “*

Dalam proses jual beli para pihak (penjual dan pembeli) sepakat untuk melakukan jual beli dengan itikad baik dan tanpa paksaan dari siapapun, serta Penjual (Siti Maryam) telah dewasa dan dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, serta tidak dibawah pengampuan sehingga cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Hal yang dijual belikan adalah tanah yang jelas alas hak dan batas-batasnya serta tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan. Sehingga tidak ada unsur kecacatan dalam proses jual beli tersebut. Laporan Penilai Properti bukanlah salah satu syarat sahnya suatu perjanjian, sehingga tidak relevan menyatakan suatu perjanjian tersebut cacat hukum berdasarkan Laporan penilai properti. Oleh karena itu dalil Penggugat harus ditolak.

17. Bahwa Tergugat II menolak dalil posita poin 23 yang menyatakan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena tidak memeriksa secara seksama harga objek jual beli. Dalil tersebut adalah keliru, karena fungsi, tugas dan kewajiban Tergugat III sebagai PPAT berdasarkan pasal 2 Peraturan Pemerintah NO. 37 Tahun 1998 diatur pokok dan kewajiban PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu, diantaranya :



- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Pemasukan kedalam perusahaan (inbrenng);
- d. Pembagian hak bersama;
- e. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah hak milik;
- f. Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Pemberian kuasa membebaskan hak Tanggungan.

Fungsi tugas PPAT juga lebih ditegaskan lagi dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Oleh karena itu dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat III tidak melaksanakan tugas dan fungsinya karena tidak memeriksa secara seksama harga objek jual beli, hal tersebut jelas keliru dan harus ditolak.

18. Bahwa dalil Penggugat dalam posita poin 24, 25, 26, dan 27 yang mengutip bunyi dari pasal 1320, pasal 1321, pasal 1449 KUHPerdara dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2866 K/Pdt/2012, telah sesuai dengan isi bunyi pasal masing-masing.

19. Bahwa Tergugat II menolak dalil posita poin 28 yang menyalahkan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat dan Tergugat I dengan cara penipuan dan penyalahgunaan keadaan dengan maksud itikad tidak baik. Dalil tersebut tidak benar, karena kembali Penggugat mendalilkan hal yang tidak jelas (kabur) atas pernyataan bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak pernah mencantumkan bentuk perbuatan seperti apa, serta tidak menyebutkan dan merincikan bentuk kerugian apa yang ditimbulkan oleh Tergugat II kepada Penggugat. Serta mendalilkan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I adalah hal yang mengada-ada dan tidak relevan bagi Penggugat menyatakan hal demikian, terlebih penggugat dalam gugatan ini menjadikan Tergugat I



adalah pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat. Serta dalil bahwa Tergugat telah melakukan penipuan juga hal yang mengada-ada, karena tidak ada suatu putusan apapun yang telah mempunyai kekuatan hukum dan mengikat (inkracht) yang menyatakan Tergugat II telah melakukan penipuan. Oleh karena itu dalil tersebut harus ditolak.

20. Bahwa Tergugat II menolak dalil posita poin 29 yang menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menguasai asset telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan Tergugat I, hal tersebut adalah tidak benar, karena sampai dengan saat ini justru Tergugat II yang secara sah telah memiliki hak atas tanah belum dapat menikmati dan atau mengambil manfaat dari tanah yang dibelinya. Dalil penggugat mengenai kerugian pun tidak jelas, karena kembali tidak menyebutkan dan merincikan bentuk kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat II, merujuk kepada Putusan Mahkamah Agung RI No. 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa " ... karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima". Serta merujuk Putusan Mahkamah Agung No. : 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai bukti harus ditolak".

21. Bahwa Tergugat II menolak dalil posita poin 30 yang menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan harus mengembalikan ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik kepada Penggugat. Hal tersebut adalah keliru, karena Hak atas tanah secara hukum telah sepenuhnya beralih kepada Tergugat II dimana peralihan Hak atas tanah tersebut dilakukan dengan cara Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II. Oleh karena itu dalil tersebut harus ditolak.

22. Bahwa Tergugat II menolak dalil posita poin 31 yang menyatakan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menimbulkan kerugian dengan jumlah kerugian yang dihitung dari selisih nilai harga saat jual beli dengan laporan penilaian properti No. 00318/2.0131-00/PI/12/0029/0/II/2020 tertanggal 21 Februari 2020. Hal tersebut jelas keliru dan tidak relevan, karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat II dilakukan lebih dulu yaitu tertanggal 22 Juli 2019, sedangkan Laporan Penilaian Properti yang dibuat oleh KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan



selaku Public Appraisers dan Consultants dibuat tanggal 21 Februari 2020 sehingga tidak relevan. Bahkan dalam hal ini menjadi sangat terang dan jelas, bahwa bentuk kerugian yang dirasa timbul dan diderita Penggugat bukan disebabkan oleh perbuatan Tergugat II, melainkan atas tindakan dan dugaan Penggugat sendiri dimana Penggugat melakukan pengecekan harga pasar dengan meminta Public Appraisers untuk melakukan penilaian atas tanah yang telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat II, setelah melihat hasil penilain dari Public Appraisers Penggugat merasa dirinya rugi karena salah dalam memberikan nilai jual sehingga berniat membatalkan jual beli yang telah dilakukan. Oleh karena itu dalil penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

23. Bahwa Tergugat II menolak dalil posita poin 32 yang menuntut kerugian immaterial, karena hal tersebut adalah keliru, sebagaimana **Putusan Mahkamah Agung** dalam putusan perkara Peninjauan Kembali **No. 650/PK/Pdt/1994** tuntutan mengenai kerugian immaterial hanya berlaku pada hal tertentu seperti kematian, luka berat atau penghinaan. Oleh karena itu tuntutan tersebut harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

24. Bahwa Tergugat II menolak dalil posita poin 33 yang menyatakan Pengadilan Negeri Sumber berwenang memeriksa dan memutus perkara ini dengan mengutip Pasal 118 ayat 2 HIR, serta mengutip Pasal 7 Akta Jual beli. Hal ini jelas keliru dan tidak relevan satu sama lain, disatu sisi Penggugat mengutip Pasal 118 ayat 2 HIR sehingga melakukan gugatan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum kepada lebih dari 1 (satu) Tergugat namun dalam posita nya hanya 1 orang tergugat (Tergugat II) yang dinyatakan oleh Penggugat Melakukan Perbuatan Melawan Hukum, disisi lain Penggugat mengutip Pasal 7 dalam Akta Jual Beli / Perjanjian dalam mengajukan gugatan dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum, dimana seharusnya apabila merujuk kepada akta perjanjian dasar gugatan adalah Wanprestasi. Sehingga jelas gugatan penggugat tidak jelas dan kabur, karena antara wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum yang dicampurkan. Berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986** dan **Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001**, pencampuran antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wan



Prestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri. Oleh karena itu dalil gugatan penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

25. Bahwa Tergugat menolak dalil posita poin 34 yang menyatakan akibat perbuatan Tergugat II, maka sepatutnya dibebankan untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini, hal ini jelas keliru dan tidak konsisten atas gugatan yang diajukan Penggugat, dimana gugatan diajukan kepada Para Penggugat namun hanya Tergugat II yang ditegaskan melakukan perbuatan melawan hukum dan harus memberikan ganti rugi, Oleh karena itu seharusnya gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang hanya dilakukan oleh Tergugat II diajukan di Pengadilan Jakarta Barat sesuai dengan domisili hukum Tergugat II. Oleh karena gugatan Penggugat yang tidak jelas harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

26. Bahwa Tergugat II menolak dalil posita poin 35 yang menyatakan permohonan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) kepada ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik yang diantaranya, sertifikat Hak Milik No. 420/ Ciperna, Sertifikat Hak Milik No. 629 / Ciperna, Sertifikat Hak Milik No. 655/Ciperna, dan Sertifikat Hak Milik No. 675/Ciperna yang masing-masing atas nama Siti Maryam. Hal tersebut adalah keliru, karena ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama Jacky Robbinson Dyda, dikarenakan Penggugat salah dalam menentukan objek gugatan yang dipermasalahkan maka gugatan dinyatakan *Error In Objecto*. Oleh karena itu gugatan harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Maka berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan yang diuraikan diatas, dengan ini Tergugat II mohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara berkenan untuk memutuskan putusan sebagai berikut:

#### DALAM KONVENSI:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat Seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM REKONVENSİ:

Bawa Tergugat II Konvensi dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat dan Tergugat I untuk selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II, atas dasar sebagai berikut:

1. Bahwa dalam Rekonvensi ini Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut Para Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa dalil-dalil yang telah digunakan dalam Konvensi dianggap satu kesatuan dengan Gugatan Rekonvensi.
3. Bahwa, 4 (empat) bidang tanah Penggugat Rekonvensi adalah tanah sah milik Penggugat Rekonvensi yang dibeli Penggugat Rekonvensi dari **Siti Maryam pribadi** selaku penjual, berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (**Bukti 01 Penggugat Rekonvensi**), adapun rincian masing-masing akta jual beli sebagai berikut :
  - a. Akta Jual Beli Nomor 6 /2019, tanggal 22 Juli 2019, tentang Peralihan Hak – Jual beli tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 629, Desa Ciperna, atas sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tanggal 22 Juli 2000, Nomor : 17/2000, seluas 1.630 M<sup>2</sup>(seribu enam ratus tiga puluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 00067 dan Nomor Obyek Pajak (NOP) 32.11.090.004.010-0010.0, yang terletak di Jalan Blok Sirukem, Desa Ciperna, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon, Provinsi Jawa Barat;
  - b. Akta Jual Beli Nomor 7/2019, tanggal 22 Juli 2019 tentang Peralihan Hak – Jual Beli Tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 675, Desa Ciperna, atas sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tanggal 5 September 2001, Nomor 34/2001, seluas 2.748 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 00108, dan Nomor Objek Pajak (NOP) 32.11.090.004.010-0008.0, yang terletak di Jalan Blok Sirukem, Desa Ciperna, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon, Provinsi Jawa Barat;
  - c. Akta Jual Beli Nomor 8/2019, tanggal 22 Juli 2019 tentang peralihan Hak – Jual Beli Tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 655, Desa



- Ciperna, atas sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tanggal 16 Januari 2001 Nomor 02/2001, seluas 1.910 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sepuluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 00077 dan Nomor Objek Pajak (NOP) 32.11.090.004.010-0013.0, yang terletak di Jalan Blok Sirukem, Desa Ciperna, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon, Provinsi Jawa Barat;
- d. Akta Jual Beli Nomor 9 /2019, tanggal 22 Juli 2019, tentang peralihan Hak – Jual Beli Tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 420, Desa Ciperna, atas sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi tanggal 27 Januari 1995 Nomor : 463/1995, seluas 2.480 M<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 10.20.14.04.02196 dan Nomor Objek Pajak (NOP) 32.11.090.004.010-0011.0, yang terletak di Jalan Blok Sirukem, Desa Ciperna, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon, Provinsi Jawa Barat;
4. Bahwa, seluruh kewajiban Penggugat Rekonvensi selaku pembeli untuk membayar senilai yang disepakati kepada penjual telah dilaksanakan oleh Penggugat Rekonvensi (**Bukti 02 Penggugat Rekonvensi**) yang diantaranya :
- Setoran tunai sebesar Rp. 219.000.000,- (dua ratus Sembilan belas juta rupiah) yang disetorkan ke Nomor Rekening 703022753900 Bank CIMB Niaga atas nama Siti Maryam, pada tanggal 29 Mei 2019 yang merupakan pembayaran lunas atas Sertifikat Hak Milik Nomor 675/Desa ciperna sebesar Rp. 129.000.000,- (seratus dua puluh Sembilan juta rupiah) dan pembayaran lunas atas Sertipikat Hak Milik Nomor 655/Desa Ciperna sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);
  - Transfer sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ke nomor rekening 1342175028 Bank Central Asia (BCA) atas nama Siti Maryam, tertanggal 12Juli 2019 yang merupakan *Down Payment* (DP) terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 420/Desa Ciperna dan Sertifikat Hak Milik No. 629/Desa Ciperna;
  - Transfer sebesar Rp. 94.000.000,- (Sembilan puluh empat juta rupiah) ke nomor rekening 1342175028 Bank Central Asia (BCA) atas nama Siti Maryam, tertanggal 16 Juli 2019 yang merupakan pelunasan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 420/Desa Ciperna dan Sertifikat Hak Milik No. 629/Desa Ciperna;

5. Bahwa, Penggugat Rekonvensi dalam hal Jual Beli tersebut beritikad baik, sehingga berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980** menyatakan "**Pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh Undang-undang**".
6. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah menduduki dan menguasai tanah yang dibeli dengan sah oleh Penggugat rekonvensi, bahkan memasang plang/spanduk yang menyatakan "*Tanah dan Bangunan Pabrik PT.Kayu Kencana Indah / CV Kayu Kencana Sedang Dalam Pengawasan Kantor Hukum Angga Dwisetyo S, S.H.,M.H.*" beserta logo Kantor Hukum Angga Dwisetyo S, S.H.,M.H., dan Organisasi Masyarakat (ORMAS) GIBAS. **(Bukti 03 Penggugat Rekonvensi)**.
7. Bahwa, terbukti secara terang dan jelas domisili dalam gugatan penggugat konvensi Para Tergugat Rekonvensi sampai dengan saat ini masih berkedudukan di Jl. Jenderal Sudirman Blok Buk Cilik RT.001 RW.003, Desa Ciperna, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon.
8. Bahwa karena Para Tergugat Rekonvensi menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi, sehingga Penggugat Rekonvensi menjadi rugi tidak bisa memanfaatkan tanah tersebut. Hal tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdata Jo Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya, yang menyatakan bahwa:

### **Pasal 1365 KUH Perdata**

*"Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kewajiban itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".*

### **Pasal 6 ayat (1)**

### **Perpu No 51 Tahun 1960**

- (1) Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam pasal-pasal 3, 4 dan 5, maka dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah);

**Halaman 50 dari 71 halaman putusan Nomor 128/PDT/2021/PT BDG**



- a. barangsiapa memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, dengan ketentuan, bahwa jika mengenai tanah-tanah perkebunan dan hutan dikecualikan mereka yang akan diselesaikan menurut pasal 5 ayat (1);
  - b. barangsiapa mengganggu yang berhak atau kuasanya yang sah didalam menggunakan haknya atas suatu bidang tanah;
  - c. barangsiapa menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan atau tulisan untuk melakukan perbuatan yang dimaksud dalam pasal 2 atau huruf b dari ayat (1) pasal ini;
  - d. barangsiapa memberi bantuan dengan cara apapun juga untuk melakukan perbuatan tersebut pada pasal 2 atau huruf b dari ayat (1) pasal ini.”
9. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, karena tidak dapat menikmati penggunaan tanah tersebut untuk usaha/bisnis yang telah pasti dengan pihak lain. Dimana sampai dengan saat ini terkendala, karena Para Tergugat masih menduduki dan menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi, Adapun kerugian materiil diantaranya sebagai berikut :
- a. Hilangnya keuntungan sewa atas tanah tersebut sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) per bulan, terhitung dari bulan Agustus 2019 sampai dengan saat ini yaitu bulan Juli 2020 adalah 12 bulan sehingga total kerugian sebesar (12 x Rp. 50.000.000,-) = Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
  - b. Penggugat Rekonvensi harus membayar biaya pengurusan sehubungan dengan adanya Gugatan Perdata No. 59/Pdt.G/2019/PN Sbr dan Gugatan Perdata No. 20/Pdt.G/2020/PN Sbr, serta Laporan atas dugaan tindakan pidana yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi sebesar RP. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);,
  - c. biaya akomodasi dan transportasi yang dikeluarkan Penggugat Rekonvensi dalam hal pengurusan perkara-perkara sampai dengan saat ini adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus juta rupiah),



sehingga **total kerugian materiil** yang timbul adalah sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)**

10. bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat Rekonvensi juga telah menimbulkan kerugian immateriil bagi Penggugat Rekonvensi yang diantaranya **tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi**, hilangnya reputasi, hilangnya hubungan-hubungan yang baik dengan rekan-rekan bisnis dan depresi dalam perkara ini, yang tidak dapat dihitung secara kuantitatif nilai kerugian tersebut. Namun untuk memudahkan Majelis menghitung jumlah kerugian dapat ditentukan nilai kerugian tersebut sebesar 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
11. Bahwa, Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi yang telah menimbulkan kerugian baik materiil dan immateriil tersebut tidak sepatutnya dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II.
12. Bahwa, Para Tergugat Rekonvensi mempunyai kewajiban hukum untuk mengurangi kerugian yang ditimbulkan, yaitu mewajibkan Para Tergugat Rekonvensi untuk segera menghentikan dan melarang segala bentuk aktifitas diatas 4 (empat) obyek tanah tersebut, serta pindah dan mengosongkan tanah milik Penggugat Rekonvensi. Dimana hingga sampai dengan saat ini masih menguasai dan melakukan aktifitasnya diatas tanah tersebut tanpa izin dari Penggugat Rekonvensi selaku pemilik hak atas tanah tersebut, sehingga Penggugat Rekonvensi telah terhalang untuk memanfaatkan tanah tersebut.
13. Bahwa, merujuk **Putusan Mahkamah Agung No. 1001 K/Sip/1979**, Penggugat Rekonvensi memohon dengan ini, untuk Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng dihukum membayar **Uang Paksa (dwangsom)** sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari dan dikenakan bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun, terhitung tanggal Gugatan Rekonvensi ini disampaikan hingga tanah Penggugat Rekonvensi diserahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat agar Majelis hakim berkenan memutuskan:

**DALAM REKONVENSII**



**PRIMAIR**

1. Menerima gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi.
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi.
5. Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi untuk menghentikan dan melarang segala aktifitas diatas tanah tersebut, serta memerintahkan untuk pindah dan mengosongkan tanah milik Penggugat Rekonvensi.
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari dan dikenakan bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun, terhitung tanggal Gugatan Rekonvensi ini disampaikan hingga tanah Penggugat Rekonvensi diserahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi.
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

**SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan Jawaban tertulis di persidangan sebagai berikut:

**Dalam Pokok Perkara;**

**TERGUGAT III HANYA MENJALANKAN TUGAS JABATANNYA SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), DAN KARENA ITU TIDAK SELAYAKNYA DISERET DAN DIKORBANKAN DALAM SENGKETA INTERNAL ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT II**

1. Bahwa TERGUGAT III menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT , kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;



2. Bahwa PENGGUGAT pada pokoknya mendalilkan bahwa TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam proses jual beli atas ke 4 (empat) SHM, yaitu:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 420 yang terletak di Blok Sirukem, Desa Ciperna, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 27 Januari 1995 Nomor 463 /1995, seluas 2.480 M2 (dua ribu empat ratus delapan puluh meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT);
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 629 yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna, Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Juli 2000 Nomor 17/2000, seluas 1.630 M2 (seribu enam ratus tiga puluh Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT);
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 655 yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 Januari 2001 Nomor 02/2001, seluas 1.910 M2 (seribu Sembilan ratus sepuluh Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT);
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 675 yang terletak di Blok Sirukem Desa Ciperna, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 05 September 2001 Nomor 34/2001, seluas 2.748 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh delapan Meter Persegi), atas nama Siti Maryam (PENGGUGAT);
  - yang dilakukan dihadapan TERGUGAT III dengan harga Rp. 413.000.000,- (empat ratus tiga belas juta rupiah);
  - karenanya TERGUGAT III perlu memberikan bantahan, sebagai berikut:
    - 1). Bahwa TERGUGAT III bukanlah pihak yang turut serta didalam menentukan harga jual beli, dimana harga jual beli sepenuhnya telah ditetapkan atas kesepakatan antara PENGGUGAT selaku penjual dan TERGUGAT II selaku pembeli sebagaimana yang dinyatakan dalam akta jual beli, sebagai berikut:
      - a. Akta Jual Beli No. 06/2019, tertanggal 22 Juli 2019, untuk Sertifikat Hak Milik No. 629, yang terletak di Blok Sirukem, Desa Ciperna, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon;



- b. Akta Jual Beli No. 07/2019, tertanggal 22 Juli 2019, untuk Sertifikat Hak Milik No. 675, yang terletak di Blok Sirukem, Desa Ciperna, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon;
  - c. Akta Jual Beli No. 08/2019, tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik No. 655, yang terletak di Blok Sirukem, Desa Ciperna, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon;
  - d. Akta Jual Beli No. 09/2019, tertanggal 22 Juli 2019, untuk Sertifikat Hak Milik No. 420, yang terletak di Blok Sirukem, Desa Ciperna, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon;
  - karenanya mengenai harga jual beli yang ditetapkan dalam akta-akta jual beli tersebut sepenuhnya adalah tanggung jawab para pihak di dalam akta, yaitu penjual (PENGGUGAT) dan pembeli (TERGUGAT II), dalam menjalankan hak kebebasan berkontrak sesuai pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- (2). Bahwa TERGUGAT III, dalam hal ini selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menjalankan tugas sebagaimana yang dimandatkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu membantu Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah, dengan membuat akta dalam bentuk, isi dan cara yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan dalam hal ini TERGUGAT III telah menjalankan tugas sesuai dengan prosedur untuk dilakukannya jual beli tanah, yaitu sebagai berikut:
- a. Sebelum dibuatnya akta jual beli TERGUGAT III telah melakukan pengecekan sertifikat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dan telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon;
  - b. Telah mendapatkan Surat Keterangan Penelitian formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan dari Kantor Pelayanan Pajak atas pajak penghasilan (Pph) yang telah dibayar oleh PENGGUGAT atas jual beli tanah;
  - c. Telah mendapatkan bukti validasi dari Badan Pengelola Pendapatan Daerah atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah dibayar oleh TERGUGAT II atas jual beli tanah; dan



- d. Telah membacakan akta jual beli dan menjelaskannya kepada para penghadap, yaitu penjual (PENGGUGAT) dan pembeli (TERGUGATII), sebelum para penghadap yaitu penjual (PENGGUGAT) dan pembeli (TERGUGAT II) menanda tangani akta-akta tersebut sebagai bukti kebenaran apa yang dinyatakan oleh para pihak di dalam akta.

Berdasarkan fakta-fakta di atas, jelas bahwa TERGUGAT III tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun dalam perkara ini, mengingat semua kewajiban profesional selaku PPAT telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam hal yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah. Sengketa internal antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II yang sesungguhnya adalah sengketa antara Pengacara dan Kliennya, tidak selayaknya “mengorbankan” TERGUGAT III yang hanya menjalankan tugas jabatannya sebagai PPAT.

TERGUGAT III dalam menjalankan jabatannya selaku PPAT juga melekat jabatan Notaris, sebagaimana tersebut dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 702K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973, yaitu “ Notaris fungsinya hanya mencatatkan/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara meteril apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap dihadapan notaris tersebut”. Secara substansi Putusan Makamah Agung tersebut jika akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris bermasalah oleh para pihak sendiri, maka hal tersebut menjadi urusan para pihak sendiri, notaris tidak perlu dilibatkan dan notaris bukan pihak dalam akta.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, TERGUGAT III mohon dengan hormat agar Majelis Hakim dapat memutuskan sebagai berikut:

#### **PRIMAIR :**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT yang berkaitan dengan TERGUGAT III seluruhnya, atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT III tidak dapat diterima (*Nietonvankelijeverklaard*).
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.



## SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan Jawaban tertulis di persidangan sebagai berikut:

### I. DALAM POKOK PEKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal hal yang secara tegas dan bulat diakui oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Kronologis Sertipikat Obyek Sengketa dapat Kami jelaskan hal-hal sebagai berikut:

#### A. Sertipikat Hak Milik No. 420/Ciperna

- a. Sertipikat Hak Milik No. 420/Desa Ciperna, Gambar Situasi tanggal 27-01-1995 No. 463/1995 Luas 2.480 M2 semula tercatat atas nama Enah Rusmini yang diterbitkan di sumber pada tanggal 28-04-1995;
- b. Kemudian pada tahun 1994 terjadi Peralihan Hak / Balik Nama kepada Katharine dahulu Lie Hua Nurdin berdasarkan Akta Jual Beli No. 563/CN.SEL/1994 tanggal 29-12-1994 yang dibuat oleh dan dihadapan M. Irfan Djazoeli, S.H Camat selaku PPAT Wilayah Kerja Kabupaten Cirebon;
- c. Selanjutnya, pada tahun 1998 Peralihan Hak / Balik Nama kepada Siti Maryam berdasarkan Akta Jual Beli No. 349/CN.SEL/1998 tanggal 22-12-1998 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Rosyad Camat selaku PPAT Wilayah Kerja Kabupaten Cirebon;
- d. Kemudian adanya permohonan pengecekan sertipikat yang dimohon oleh Siti Maryam pada tanggal 19-10-2004;
- e. Kemudian sertipikat ini dibebankan Hak Tanggungan Pertama Nomor Sertipikat Hak Tanggungan 1295/2004 sebesar Rp.450.000.000,-dengan Kreditur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No.44-46, Jakarta Pusat berdasarkan Akta tanggal 16-09-2004 No.535/2004, dibuat oleh dan di hadapan Nelly Amali, S.H Notaris selaku PPAT Kabupaten Cirebon;



- f. Kemudian terhadap beban Hak Tanggungan Pertama Nomor Sertipikat Hak Tanggungan No.1295/2004 telah hapus (Fiat Roya) berdasarkan Surat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cirebon Kartini dengan Nomor Surat B.4322-VI/KC/ADK/09/2019 tanggal 20-09-2019 sebagaimana tercatat pada data Kantor pertanahan Kabupaten Cirebon tanggal 14-06-2019;
- g. Kemudian adanya permohonan pengecekan sertipikat yang dimohon oleh Marjana Sutedjo, SH., M.Kn Notaris selaku PPAT tanggal 04-07-2019;
- h. Kemudian pada tahun 2019 terjadi Peralihan Hak / Balik Nama kepada Jacky Robbinson Dyda berdasarkan Akta Jual Beli No. 09/2019 tanggal 22-07-2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Marjana Sutedjo, S.J., M,Kn selaku PPAT Wilayah Kabupaten Cirebon;
- i. Kemudian adanya permohonan pemblokiran sertipikat yang dimohon oleh Sdr. Angga Dwisetyo S., S.H., M.H. tanggal 22-10-2019;

**B. Sertipikat Hak Milik No. 629/Ciperna**

- a. Sertipikat Hak Milik No.629/Desa Ciperna, Surat Ukur tanggal 22-07-2000 No.17/2000 Luas 1.630 M2 semula tercatat atas nama Siti Maryam yang diterbitkan pada tanggal 30-10-2000;
- b. Kemudian adanya permohonan pengecekan sertipikat yang dimohon oleh Siti Maryam pada tanggal 28-10-2004.
- c. Kemudian sertipikat ini dibebankan Hak Tanggungan Pertama Nomor Sertipikat Hak Tanggungan 1339/2004 sebesar Rp.100.000.000,-dengan Kreditur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No.44-46, Jakarta Pusat berdasarkan Akta tanggal 16-09-2004 No. 534/2004, dibuat oleh dan di hadapan Nelly Amali, S.H Notaris selaku PPAT Kabupaten Cirebon;
- d. Kemudian terhadap beban Hak Tanggungan Pertama Nomor Sertipikat Hak Tanggungan No.1339/2004 telah hapus (Fiat Roya) berdasarkan Surat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cirebon Kartini dengan Nomor Surat B.4322-VI/KC/ADK/09/2019 tanggal 20-09-2019 sebagaimana



tercatat pada data Kantor pertanahan Kabupaten Cirebon tanggal 14-06-2019;

- e. Kemudian adanya permohonan pengecekan sertifikat yang dimohon oleh Marjana Sutedjo, SH., M.Kn Notaris selaku PPAT tanggal 11-07-2019;
- f. Kemudian pada tahun 2019 terjadi Peralihan Hak / Balik Nama kepada Jacky Robbinson Dyda berdasarkan Akta Jual Beli No. 06/2019 tanggal 22-07-2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Marjana Sutedjo, S.J., M,Kn selaku PPAT Wilayah Kabupaten Cirebon;
- g. Kemudian adanya permohonan pemblokiran sertifikat yang dimohon oleh Sdr. Angga Dwisetoyo S., S.H., M.H. tanggal 22-10-2019;

### **C. Sertipikat Hak Milik No. 655/Ciperna**

- a. Sertipikat Hak Milik No.655/Desa Ciperna, Surat Ukur tanggal 16-01-2001 No.02/2001 Luas 1.910 M2 semula tercatat atas nama Robana dan Roidah yang diterbitkan pada tanggal 16-06-2001;
- b. Kemudian terjadi Peralihan Hak/ Balik Nama kepada Siti Maryam berdasarkan Akta Jual Beli No.105/2001 tanggal 19-06-2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Eveline Indrawati, S.H Notaris selaku PPAT Wilayah Kerja Kabupaten Cirebon;
- c. Kemudian adanya permohonan pengecekan sertifikat yang dimohon oleh Marjana Sutedjo, SH., M.Kn Notaris selaku PPAT tanggal 04-07-2019;
- d. Kemudian pada tahun 2019 terjadi Peralihan Hak/ Balik Nama kepada Jacky Robbinson Dyda berdasarkan Akta Jual Beli No.08/2019 tanggal 22-07-2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Marjana Sutedjo, S.J., M,Kn selaku PPAT Wilayah Kabupaten Cirebon;
- e. Kemudian adanya permohonan pemblokiran sertifikat yang dimohon oleh Sdr. Angga Dwisetoyo S., S.H., M.H. tanggal 22-10-2019;

### **D. Sertipikat Hak Milik No. 675/Ciperna**

- a. Sertipikat Hak Milik No.675/Desa Ciperna, Surat Ukur tanggal 05-09-2001 No.34/2001 Luas 2.748 M2 semula tercatat atas



- nama Kuniah yang diterbitkan pada tanggal 27-11-2001  
Kemudian pada tahun 2013 adanya permohonan pengecekan  
sertipikat yang dimohon oleh Jaenudin Umar, S.H selaku PPAT  
tanggal 13-08-2013;
- b. Kemudian terjadi Peralihan Hak/ Balik Nama kepada Bambang Trisilo Parkendro berdasarkan Akta Jual Beli No.215/2001 tanggal 29-11-2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Eveline Indrawati, S.H Notaris selaku PPAT Wilayah Kerja Kabupaten Cirebon;
  - c. Kemudian adanya permohonan pengecekan sertipikat yang dimohon oleh Siti Maryam pada tanggal 25-10-2004;
  - d. Kemudian sertipikat ini dibebankan Hak Tanggungan Pertama Nomor Sertipikat Hak Tanggungan 1345/2004 sebesar Rp.200.000.000,- dengan Kreditur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No.44-46, Jakarta Pusat berdasarkan Akta tanggal 16-09-2004 No.536/2004, dibuat oleh dan di hadapan Nelly Amali, S.H Notaris selaku PPAT Kabupaten Cirebon ;
  - e. Kemudian terhadap beban Hak Tanggungan Pertama Nomor Sertipikat Hak Tanggungan No.1345/2004 telah hapus (Fiat Roya) berdasarkan Surat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cirebon Kartini dengan Nomor Surat B.4322-VI/KC/ADK/09/2012 tanggal 20-09-2012 sebagaimana tercatat pada data Kantor pertanahan Kabupaten Cirebon tanggal 21-06-2016;
  - f. Kemudian adanya permohonan pengecekan sertipikat yang dimohon oleh Saleh Bafadal, S.H, selaku PPAT tanggal 27-06-2016;
  - g. Kemudian pada tahun 2016 terjadi Peralihan Hak/ Balik Nama kepada Siti Maryam berdasarkan Akta Jual Beli No.143/2016 tanggal 19-09-2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Saleh Bafadal, S.H selaku PPAT Wilayah Kerja Kabupaten Cirebon;
  - h. Kemudian adanya permohonan pengecekan sertipikat yang dimohon oleh Marjana Sutedjo, SH., M.Kn Notaris selaku PPAT tanggal 11-07-2019;



- i. Kemudian pada tahun 2019 terjadi Peralihan Hak / Balik Nama kepada Jacky Robbinson Dyda berdasarkan Akta Jual Beli No. 07/2019 tanggal 22-07-2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Marjana Sutedjo, S.J., M,Kn selaku PPAT Wilayah Kabupaten Cirebon;
- j. Kemudian adanya permohonan pemblokiran sertipikat yang dimohon oleh Sdr. Angga Dwisetyo S., S.H., M.H. tanggal 22-10-2019;
3.
  - a. Bahwa apa yang dilakukan Turut Tergugat merupakan dalam rangka pelaksanaan pelayanan yang telah sesuai dengan Perkaban No. 1/2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan yang mana tidak termasuk dalam unsur perbuatan melawan hukum.
  - b. Bahwa Turut Tergugat telah melaksanakan tugas dan kewenangannya, dalam hal ini untuk balik nama/peralihan hak nama sertipikat SHM No.420, 629,655,675/Desa Ciperna sudah di proses sesuai Peraturan Perundangan yang berlaku maka secara formal adalah sah dan benar, berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;
  - c. Terhadap Posita dan Petitem terhadap Permohonan Putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada Banding maupun Kasasi adalah tidak cukup alasan berdasarkan hukum dan mohon ditelaah;
  - d. Bahwa Kementerian ATR/BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon tidak menyediakan Anggaran DIPA Tahun 2020 terkait permintaan Penggugat untuk membayar Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-;
4. Bahwa terhadap obyek sengketa perkara ini terdapat penanganan permasalahan, sebagai berikut:
  - a. Adanya Gugatan Perdata tanggal 16 September 2019 mengajukan Gugatan Perdata Pengadilan Negeri Sumber, perkara Register Nomor 59/Pdt.G/2019/PN.Sbr. Antara:  
  
Siti Maryam dan Chang Yu Yu ----- Sebagai Penggugat  
  
Melawan



Jacky Robbinson Dyda -----Sebagai Tergugat  
Kantor Pertanahan Kab. Cirebon -----Sebagai Turut Tergugat  
Perkara tersebut telah di putus Pengadilan Negeri Cirebon  
tanggal 04 Maret 2020 Nomor 59/Pdt.G/2019/PN.Cbn yang amar  
putusannya berbunyi:

Mengabulkan Eksepsi

Amar Putusan

MENGADILI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;
  - Menyatakan Pengadilan Negeri Sumber tidak berwenang mengadili perkara ini;
  - Menghukum Para Penggugat untuk membayar piaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp1.171.000,00 (satu juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah);
- b. Adanya Laporan Polisi Nomor LPB/286/VIII/2019/JABAR/RES CRB tanggal 12 Agustus 2019 dari Sdri. Chang Yu-Yu terkait Penipuan Dan Atau Penggelapan (Kantor Pertanahan Kab. Cirebon Selaku Saksi Data);
- c. Adanya Laporan Polisi Nomor. B/513//Res.1.24./2020/Sat. Reskrim tanggal 29 Januari 2020 dari Sdr. A.M. Ali Nawawi terkait tentang larangan pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya (Kantor Pertanahan Kab. Cirebon Selaku Saksi Data);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut:

**I. DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (NO);
- Menyatakan sah secara Hukum Peralihan Hak/ Balik Nama berdasarkan Akta Jual Beli No. 09,06,08,07/2019 tanggal 22-07-2019 dibuat oleh dan dihadapan Marjana Sutedjo, S.H., M.Kn selaku PPAT Wilayah Kabupaten Cirebon atas Sertipikat Hak Milik No.420, 629, 655, 675/Desa Ciperna atas nama Jacky Robbinson Dyda;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Sumber telah menjatuhkan putusan tanggal 26 Januari 2021 Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Sbr. yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
2. Menyatakan sah dan berharga atas Laporan Penilaian Properti No. 00318/2.0131-00/PI/12/0029/0/II/2020 tertanggal 21 Februari 2020 yang dibuat oleh KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan selaku Public Appraisers & Consultants, dengan Nilai Pasar atas ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik Nomor 420, 629, 655, 675/Ciperna berikut bangunan yang berdiri di atasnya yaitu sebesar Rp10.564.000.000,00 (sepuluh milyar lima ratus enam puluh empat juta rupiah);
3. Menyatakan sah dan mengikat atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan nomor perkara: 3/P/FP/2019/PTUN-BDG yang telah diputus pada tanggal 28 Oktober 2019 dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht*);
4. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Tergugat III, yaitu:
  - 1) Akta Jual Beli No. 09/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 420 / Desa Ciperna;
  - 2) Akta Jual Beli No. 06/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 629 / Desa Ciperna;
  - 3) Akta Jual Beli No. 08/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 655 / Desa Ciperna;
  - 4) Akta Jual Beli No. 07/2019 tertanggal 22 Juli 2019 untuk Sertifikat Hak Milik 675 / Desa Ciperna;
5. Memerintahkan Tergugat II melalui Tergugat III untuk mengambil kembali ke 4 (empat) SHM yang berada pada kantor Turut Tergugat dimana

**Halaman 63 dari 71 halaman putusan Nomor 128/PDT/2021/PT BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya telah diajukan dan didaftarkan oleh Tergugat III guna proses balik nama, berdasarkan Pendaftaran Balik Nama dengan rincian:

- 1) Nomor Berkas 88918 tanggal 06 Agustus 2019 untuk SHM No. 629/Ciperna;
- 2) Nomor Berkas 88919 tanggal 06 Agustus 2019 untuk SHM No. 420/Ciperna;
- 3) Nomor Berkas 88920 tanggal 06 Agustus 2019 untuk SHM No. 675/Ciperna;
- 4) Nomor Berkas 88921 tanggal 06 Agustus 2019 untuk SHM No. 655/Ciperna;

Untuk kemudian diserahkan kembali kepada Penggugat, atau setidaknya tidaknya memberikan kewenangan kepada Turut Tergugat mewakili Tergugat II dan Tergugat III untuk mengembalikan ke 4 (empat) SHM kepada Penggugat;

6. Menyatakan Turut Tergugat tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat II terlambat/lalai dalam melaksanakan putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini yang hingga kini sebesar Rp 4.246.000,00 (empat juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Sumber diucapkan pada tanggal 26 Januari 2021 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat, selanjutnya:

- **Pembanding I semula Tergugat III/kuasanya** mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Sbr. tanggal 1 Februari 2021 yang dibuat oleh



PLH. Panitera Pengadilan Negeri Sumber, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Pembanding II/Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 3 Februari 2021;
2. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 4 Februari 2021;
3. Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 4 Februari 2021;
4. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 3 Februari 2021;

Permohonan banding tersebut disertai/diikuti dengan memori banding tertanggal 17 Februari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber pada tanggal 22 Februari 2021 dan telah diberitahukan kepada:

1. Pembanding II/Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 23 Februari 2021;
2. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 23 Februari 2021;
3. Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 Februari 2021;
4. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 23 Februari 2021;

Terhadap memori banding dari Pembanding I/Terbanding semula Tergugat III tersebut, telah diajukan kontra memori banding oleh Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding I semula Tergugat I yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber masing-masing pada tanggal 8 Maret 2021 dan telah diberitahukan kepada Pembanding I/Terbanding semula Tergugat III dan kepada Pembanding II/Terbanding semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 9 Maret 2021;

- **Pembanding II semula Tergugat II/kuasanya** mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Sbr. tanggal 8 Februari 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sumber, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Pembanding I/Terbanding semula Tergugat III pada tanggal 9 Februari 2021;



2. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 9 Februari 2021;
3. Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 9 Februari 2021;
4. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 8 Februari 2021;

Pemohonan banding tersebut disertai/diikuti dengan memori banding tertanggal 26 Februari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber pada tanggal 3 Maret 2021 dan telah diberitahukan kepada:

1. Pembanding I/Terbanding semula Tergugat III pada tanggal 4 Maret 2021;
2. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 4 Maret 2021;
3. Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 4 Maret 2021;
4. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 4 Maret 2021;

Terhadap memori banding dari Pembanding II/Terbanding semula Tergugat II tersebut, telah diajukan kontra memori banding oleh Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding I semula Tergugat I yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber masing-masing pada tanggal 12 Maret 2021 dan telah diberitahukan kepada Pembanding I/Terbanding semula Tergugat III dan kepada Pembanding II/Terbanding semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 16 Maret 2021;

Terhadap memori banding dari Para Pembanding I dan II tersebut, telah diajukan kontra memori banding oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber pada tanggal 12 Maret 2021 dan telah diberitahukan kepada Pembanding I/Terbanding semula Tergugat III dan kepada Pembanding II/Terbanding semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 16 Maret 2021;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) masing-masing kepada kuasa Pembanding I/Terbanding semula Tergugat III pada tanggal 4 Februari 2021, Kuasa Pembanding II/Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 3 Februari, 2021, Terbanding semula Penggugat pada tanggal 4 Februari 2021, Turut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 4 Februari 2021 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 3 Februari 2021 sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat III dan Pembanding II semula Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan bandingnya tersebut, Pembanding I semula Tergugat III telah menyampaikan Memori Banding, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat III seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sumber kelas IB Nomor : 20/Pdt.G/2020/PN Sbr., tanggal 26 Januari 2021 yang dimohonkan banding.

## DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan bahwa PEMBANDING (semula TERGUGAT III) tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun terhadap PENGGUGAT (sekarang TERBANDING I);
- Menolak seluruh gugatan PENGGUGAT (sekarang TERBANDING I) terhadap PEMBANDING (semula TERGUGAT III) seluruhnya, atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan terhadap PEMBANDING (semula TERGUGAT III) tidak dapat diterima (*niet onvantkelijkeverklaard*);
- Menghukum Para TERBANDING untuk membayar semua biaya perkara menurut hukum;

## DALAM REKONVENSII

### PRIMAIR

1. Menerima gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 67 dari 71 halaman putusan Nomor 128/PDT/2021/PT BDG



3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi.
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi.
5. Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi untuk menghentikan dan melarang segala aktifitas diatas tanah tersebut, serta memerintahkan untuk pindah dan mengosongkan tanah milik Penggugat Rekonvensi.
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari dan dikenakan bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun, terhitung tanggal Gugatan Rekonvensi ini disampaikan hingga tanah Penggugat Rekonvensi diserahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi.
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sama yaitu mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara ini untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Sbr. tanggal 26 Januari 2021, sebaliknya Turut Terbanding II semula Turut Tergugat dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya mohon agar Pengadilan Tinggi menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat (sekarang Terbanding) seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard (NO)*);
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sumber kelas I B perkara No. 20/Pdt.G/2020/PN Sbr, tanggal 26 Januari 2021 yang dimohonkan banding;
3. Menyatakan sah secara Hukum Peralihan Hak/Balik Nama berdasarkan Akta Jual Beli No. 09,06,08,07/2019 tanggal 22-07-2019 dibuat oleh dan dihadapan Marjana Sutedjo, S.H., M.Kn selaku PPAT Wilayah Kabupaten Cirebon atas Sertipikat Hak Milik No. 420, 629, 655, 675/Desa Ciperna atas nama Jacky Robbinson Dyda;



4. Menghukum Terbanding dahulu

Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terurai dalam memori banding dan kontra memori banding dianggap telah terurai dan merupakan bagian dari putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama berkas perkaranya, baik dari dalil-dalil gugatan penggugat, jawaban tergugat-tergugat, alat-alat bukti yang diajukan oleh pihak-pihak berperkara kemuka persidangan, pertimbangan hukum, pendapat dan kesimpulan Pengadilan Negeri dalam putusannya, memori banding dan kontra memori banding yang disampaikan dalam perkara ini, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum, pendapat dan kesimpulan Pengadilan Negeri dalam putusannya yang mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian adalah telah tepat dan benar menurut hukum, sehingga dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pendapatnya sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan-keberatan yang disampaikan Pembanding I semula Tergugat III dan Pembanding II semula Tergugat II dalam memori bandingnya tersebut yang pada pokoknya bahwa tidak satupun pertimbangan atau pendapat hukum Majelis Hakim yang menunjukkan tindakan hukum mana yang dilakukan oleh Pembanding yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, *judex factie* Pengadilan Negeri Sumber kelas IB telah salah dan keliru menerapkan hukum, serta nyata-nyata tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam pemeriksaan perkara *a quo* dan mohon agar Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Sbr. tanggal 26 Januari 2021;

Menimbang, bahwa dengan mempertimbangkan alasan-alasan Pembanding I semula Tergugat III dan Pembanding II semula Tergugat II dalam memori bandingnya tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat bahwa pada pokoknya tidak ada hal baru yang substansif dalam memori banding yang dapat mempengaruhi putusan tersebut dan semua telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, begitu pula dengan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding I semula Tergugat I yang pada pokoknya sama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yakni mohon agar Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Sbr. tanggal 26 Januari 2021 oleh karenanya memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Sbr., tanggal 26 Januari 2021 dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I/Terbanding semula Tergugat III dan Pembanding II/Terbanding semula Tergugat II berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat 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, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, serta Peraturan-perundangan lainnya yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I/Terbanding semula Tergugat III dan Pembanding II/Terbanding semula Tergugat II;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 20/Pdt/G/2020/PN Sbr., tanggal 26 Januari 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding I/Terbanding semula Tergugat III dan Pembanding II/Terbanding semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Selasa, tanggal 20 April 2021, yang terdiri dari Agus Suwargi, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Ester Siregar, S.H., M.H. dan

**Halaman 70 dari 71 halaman putusan Nomor 128/PDT/2021/PT BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kharlison Harianja, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Asep Gunawan, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Ester Siregar, S.H., M.H.

Agus Suwargi, S.H., M.H.

Kharlison Harianja, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Asep Gunawan, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai ..... Rp. 10.000,00
  2. Biaya Redaksi putusan .....Rp. 10.000,00
  3. Biaya Proses lainnya ..... Rp. 130.000,00
- Jumlah ..... Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah)