



PUTUSAN

Nomor : 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. ADONARA PROPERTINDO, dalam hal ini diwakili oleh Direktur atas nama: TOMMY ADRIAN, berdasarkan Akte Perubahan Pemegang Saham & Pengurus Nomor : 98 tertanggal 27 Desemberr 2017 oleh Notaris Tianca Renieta, S.H., M.Kn *juncto* Akte Nomeer 24 tertanggal 12 Nopember 2018 oleh Notaris Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn. yang Beralamat di Ruko Bintaro 9 Walk Sektor 9, Jl. Bintaro Utama 9, Pd. Pucung, Pd. Aren Kota Tangerang Selatan, Banten, 15220, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada SYAMSUDIN BAHARUDDIN, S.H., M.H. & PERTNERS Yang Beralamat Kantor di Jalan Menjangan 1 Nomer 1 RT.001/ RW.004, Kel. Pondok Ranji Kec. Ciputat Timur Tangerang Selatan, Banten 15412, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 023/SB/XI/2022, tertanggal 22 Desember 2022 (terlampir), untuk selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT**;

MELAWAN :

1. **H. MARJAN C.q. AHLI WARIS : M. MAHFUZ BIN H. MARJAN; HJ.MASAMAH BINTI H. MARJAN; MARIJATI BINTI H. MARJAN; MAULANA HASANUDDIN BIN H. MARJAN; MUNAWAROH BINTI H. MARJAN; MARWIYAH BINTI H. MARJAN; RIFATUUL MAHMUDAH BINTI H. MARJAN; MIFTAHUL JANAH BINTI H. MARJAN; M.IKBAL ZAINAL BIN H. MARJAN**, Beralamat di kampung Ujung Krawang Rt.15/Rw.05 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **KURATOR PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION**, beralamat di Golden Plaza Blok E No 19 -20 Jalan RS. Fatmawati Nomor 15 Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA C.q. PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA**, beralamat di Jalan Budi Kemuliaan I No 1 Kota Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

Hal. 1 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **NOTARIS ZAENAL ALMANAR, SH., MK.n Cq RIO FARDIAWAN, S.H., M.Kn**, beralamat di Jalan Raya Ceger No 2, Kota Jakarta Timur, 13820, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;
5. **NOTARIS YURISCA LADY ENGRANI, S.H., M.Kn**, beralamat di Jalan Jambore Blok C No 2 Cibubur Indah III Kota Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**;
6. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA JAKARTA TIMUR**, beralamat di Jalan Sumarno No 14 Pulo Gebang Cakung, Kota Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VI**;
7. **KEPALA KANTOR KELURAHAN PULO GEBANG**, beralamat di Jalan Raya Pulo Gebang Nomer 3 Kelurahan Pulo Gebang kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, 13950, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 01 Februari 2023 dalam Register Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun dasar dari dalil-dalil Gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah Badan Hukum Swasta / PT. ADONARA PROPERTINDO selaku PEMBELI yang "BERIKTIKAD BAIK", yaitu sebagai Pihak PEMBELI Aset berupa bidang tanah yang masuk dalam Boedel pailit dari PT. Asmawi Agung Corporation (PT. ASCO), yang telah dinyatakan pailit oleh Putusan Pengadilan Niaga Nomor: 05/Pailit/2000/ PN.Niaga/Jkt.Pst Tertanggal 29 Februari 2000 *juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung – RI Nomor : 010 K/N/2000 tertanggal 10 April 2000 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 18 PK/N/2000 tertanggal 1 November 2000 yang telah memiliki kekuatan hukum yang Pasti (*Inkracht Van Gewisjde*) ; -----

(Lihat Bukti, P - 1, Bukti P - 2 dan Bukti P - 3);

Bahwa dengan telah di pailitkan nya PT. ASNAWI AGUNG CORPORATION, maka majelis hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Palilit PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION tersebut telah **menunjuk** Sdr. Hendra Roza Putra, SH (TERGUGAT-II) sebagai KURATOR, untuk menjual dan /

Hal. 2 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



atau membersihkan seluruh aset – aset milik PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION;

- Bahwa dengan telah ditunjuk nya Sdr. Hendra Roza Putra, SH selaku KURATOR PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION (TERGUGAT-II), maka TERGUGAT-II **menjual** asset-asset milik PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION yang salah satunya adalah Bidang Tanah yang **DI BELI** oleh PENGGUGAT, yaitu: sebidang tanah yang terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013/ RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur, dengan Total luas tanah 41.876 M2 yang masih tercatat atas nama PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION (Pailit), yang terbagi kedalam 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :

- a) **SHGB Nomor: 1894**, terbit tahun 1987 atas nama PT. Asmawi Agung Corporation; ----- (lihat bukti, P-4);
- b) **SHGB Nomor: 1430**, terbit tahun 1985 atas nama PT. Asmawi Agung Corporation; ----- (lihat bukti, P-5);
- c) **SHGB Nomor: 1888**, terbit tahun 1986 atas nama PT. Asmawi Agung Corporation; ----- (lihat bukti, P-6);

Sehingga total Luas bidang tanah dari Ke-3 (tiga) SHGB tersebut yang dapat di balik namakan kepada pihak PENGGUGAT **selaku PEMBELI adalah seluas 41.876 M2** yang semula tercatat atas Nama PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) **menjadi atas nama PT. Adonara Propertindo** / PENGGUGAT;

- a. Bahwa tindakan TERGUGAT-II yang menjual asset-asset berupa Bidang Tanah milik PT. Asmawai Agung Corporatio (PT. Asco), yang notabene termasuk kedalam Boedel pailit PT. Asmawi Agung Corporation tersebut, merupakan pelaksanaan dari surat Penetapan Majelis Hakim PENGadilan Niaga Nomor: 05/Pailit/2000/PN. Niaga.Jkt.Pst tertanggal 13 September 2011, yang bunyi nya kami kutip sebagai berikut :

- Memerintahkan dan memberikan izin kepada Kurator **untuk menjual Aset-aset Boedel Pailit yang terletak di Kelurahan Pulo Gebang, Cakung Jakarta Timur** sesuai Surat Kepala Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur No: 535/600/IV/PT/JT/2002 tanggal 14 Juni 2002 dihadapan Notaris/PPAT guna pemberesan kepada Para Kreditur;
- Memberi izin kepada Kurator atas segala biaya yang timbul akibat penjualan asset-asset tersebut dibebankan dari hasil penjualan Boedel Pailit;

Hal. 3 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



- b. Bahwa setelah PENGGUGAT mengetahui adanya pemberesan asset PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION tersebut pada tahun 2017 yaitu adanya penjualan bidang tanah yang terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013/ RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur, dengan Total luas tanah 41.876 M2 yang masih tercatat atas nama PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION (Pailit);

Maka PENGGUGAT tertarik untuk membeli asset boedel Pailit dari PT. ASMAWI AGUNG CORPORINDO tersebut, Dimana pada **tempus pembelian tersebut**, Bidang tanah tersebut **"TELAH"** berstatus **"SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN"**, yaitu: SHGB Nomor: 1894; SHGB Nomor: 1888; SHGB Nomor: 1430 dan tercatat atas nama PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION (PT. ASCO); Hal ini membuktikan bahwa status bidang tanah sebelum dibeli oleh PENGGUGAT adalah berstatus **Hak Milik** yang memiliki **HAK TERKUAT** dan **TERPENUH** serta merupakan **bukti yang sempurna** atas kepemilikan hak atas bidang tanah, hal ini sebagaimana diatur dalam **Pasal 20 UU Nomer 5 Tahun 1960** tentang Pokok-pokok Dasar Agraria, **juncto Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) PP Nomer 24 Tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah, yang bunyinya kami kutip sebagai berikut :

Pasal 20 UU 5/1960

- (1). **Hak Milik** adalah **Hak Turun Temurun, Terkuat, dan Terpenuh** yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6;

Pasal 32 PP 24/1997

- (1). **Sertifikat** merupakan **surat tanda bukti Hak** yang berlaku sebagai **"alat Pembuktian"** yang **kuat mengenai data fisik dan data yuridis** yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang **ada dalam surat ukur dan buku tanah hak** yang bersangkutan;
- (2). Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat **secara Sah** atas nama orang atau **Badan hukum** yang memperoleh tanah tersebut dengan **Iktikad Baik** dan secara nyata menguasainya, Maka pihak lain yang merasa mempunyai Hak atas tanah itu **tidak dapat lagi menuntut** pelaksanaan Hak tersebut apabila **dalam waktu 5 (lima) tahun** sejak diterbitkannya Sertifikat itu **tidak mengajukan keberatan**

Hal. 4 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai Penguasaan tanah atau penerbitan setifkat tersebut;

- Bahwa berdasarkan **Pasal 20 UU Nomer 5 Tahun 1960** tentang Pokok – pokok Dasar Agraria, **juncto Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) PP Nomer 24 Tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah tersebut diatas, Legalitas PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) selaku pemegang SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN / SHGB Nomor 1894; SHGB Nomor: 1888; SHGB Nomor: 1430 adalah suatu **Tanda Bukti HAK** yang **TERKUAT** dan **SEMPURNA** secara hukum; Apalagi objek bidang tanah tersebut dikuasai oleh PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) Selama **± 35 (tiga puluh lima) tahun TIDAK ada** satupun sanggahan / klaim ataupun tuntutan dari pihak manapun. Bahkan sampai PT. Asmawi Agung Corporation dinyatakan pailit pada tahun 2000 pun **TIDAK ADA** satu pihak pun yang melakukan tuntutan hukum atau klaim atas Objek Bidang tanah yang terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013/ RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur, dengan Total luas tanah 41.876 M2 tersebut; Sehingga sebagaimana penetapan Pengadilan Niaga Nomor: 05/Pailit/2000/PN.Niaga.Jkt.Pst yang memberikan kewenangan kepada **TERGUGAT-II / KURATOR** PT. Asmawi Agung Corporation untuk menjual asset / Boedel Pailit PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) tersebut guna pemberesan kepada Kreditor, maka **TERGUGAT-II menjual** objek bidang tanah yang terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013/ RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur dan melakukan peralihan Hak **kepada PENGGUGAT** sebagaimana **Akte Pelepasan dan Pemindahan Hak Nomer 54** tertanggal 28 Juli 2017, dan Pelepasan Hak dan Peralihan tersebut **adalaah SAH secara hukum dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat antara PARA PIHAK;**
- c. Bahwa oleh karenanya dalam hal ini, Kapasitas **PENGGUGAT** adalah sebagai **PEMBELI** yang **BERIKTIKAD BAIK** dan oleh karenanya demi hukum **HARUS mendapatkan Perlindungan hukum**, dan sudah sepatutnya pula tentang Jual Beli objek bidang tanah yang terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013/ RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur, antara **TERGUGAT-II (selaku PENJUAL)** dengan **PENGGUGAT (selaku PEMBELI)** haruslah **dinyatakan SAH secara hukum** dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, Hal ini sebagaimana

Hal. 5 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi MA-RI Nomor: 1267 K/Pdt/2012 tertanggal 31 Mei 2013,
yang menyatakan bahwa :

“**Pembeli** yang beriktikad Baik **harus dilindungi** dan **Jual Beli**
yang telah dilakukan **harus dianggap SAH** secara hukum”

Bahwa selain itu, dikuatkan pula dengan **Yurisprudensi Tetap MA-RI**

Nomor: 251 K/Sip/1958 tertanggal 26 Desember 1958, yang kaidah
hukumnya kamu kutip sebagai berikut :

“**Pembeli** yang telah **bertindak** dengan **Iktikad Baik HARUS**
dilindungi dan **jual beli** yang bersangkutan **HARUSLAH**
dianggap SAH”

Bahwa Hal tersebut kembali ditegaskan oleh Mahkamah Agung – RI
melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: 7 Tahun 2012,
yang menyatakan bahwa:

“**Perlindungan** harus diberikan kepada **PEMBELI BERIKTIKAD**
BAIK sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang
yang tidak berhak”

- d. Bahwa Setelah Pelepasan dan peralihan Hak atas Bidang Tanah (objek sengketa) tersebut dari TERGUGAT-II kepada PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mengurus **balik nama** Aset tersebut atas nama PT. Adonara Propertindo, melalui **Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Timur/ TERGUGAT - VI**, Dimana TERGUGAT – VI menerbitkan **6 (lima) setifikat Hak Guna Bangunan** atas nama PENGGUGAT (PT. ADONARA PROPERTINDDO), yaitu :

NO	NOMOR SERTIFIKAT	LUAS TANAH	TANGGAL TERRBIT	ATAS NAMA
1.	SHGB Nomor: 04643	3.290 M2	23 Februari 2018	PT. Adonara Propertindo
2.	SHGB Nomor: 04644	6.679 M2	23 Februari 2018	PT. Adonara Propertindo
3.	SHGB Nomor: 04645	1.274 M2	23 Februari 2018	PT. Adonara Propertindo
4.	SHGB Nomor: 04646	7.907 M2	23 Februari 2018	PT. Adonara Propertindo
5.	SHGB Nomor: 04663	7.476 M2	26 Juli 2018	PT. Adonara Propertindo
6	SHGB Nomor: 04662	15.250 M2	26 Juli 2018	PT. Adonara Propertindo
	TOTAL LUAS	41.876 M2		

Hal. 6 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Lihat Bukti P – 7; Bukti P – 8; Bukti P – 9; Bukti P – 10; Bukti P – 11; Bukti P – 12);

- Adapun objek bidang tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT – II, dengan batas – batas sebagai berikut :
 - **Batas Utara** : Perumahan Penduduk, Jalan Sejahtera;
 - **Batas Timur** : Rumah Warga, Jalan Mutiara VI, Masjid Al Hijrah dan Saluran Drainase;
 - **Batas Selatan** : Lahan Kosong, Jalan Mutiara Raya dan SUTET;
 - **Batas Barat** : Jalan Cakung Cilincing Timur (Jl. Sejajar Tol Sisi Timur), Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta;

Bahwa atas kepemilikan Hak atas bidang tanah tersebut, PENGGUGAT selaku pemilik yang SAH secara hukum telah membayarkan Pajak-pajak dan / atau PBB tahunan atas objek bidang tanah tersebut pada tanggal 9 Desember 2019, **sebagaimana bukti pembayaran Pajak / PBB Nomer : C.0037703; bukti pembayaran Pajak / PBB Nomer : C.0037704; bukti pembayaran Pajak / PBB Nomer : C.0037705; bukti pembayaran Pajak / PBB Nomer : C.0037706; bukti pembayaran Pajak / PBB Nomer : C.0037707; dan bukti pembayaran Pajak / PBB Nomer : C.0037708;**

(Lihat Bukti P-13; Bukti P-14; Bukti P-15; Bukti P-16; Bukti P-17; Bukti P-18);

- e. Bahwa bidang Tanah yang PENGGUGAT beli dari Boedel Pailit PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION yang terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013/ RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur tersebut, pada tanggal 20 Desember 2019 telah PENGGUGAT **JUAL** kepada **TERGUGAT-III / PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA** sebagaimana Akte Jual Beli / **AJB Nomer : 38** teertanggal 20 Desember 2019 ; **AJB Nomer : 39** teertanggal 20 Desember 2019; **AJB Nomer : 40** teertanggal 20 Desember 2019; **AJB Nomer : 41** teertanggal 20 Desember 2019; **AJB Nomer : 42** teertanggal 20 Desember 2019; **AJB Nomer : 43** teertanggal 20 Desember 2019, yang dibuat oleh **NOTARIS YURISCA LADY ENGRANI, S.H., M.Kn / TERGUGAT-V** dan **sudah dibalik namakan** atas nama **PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA** dan sekarang menjadi **Hak Milik dari PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA / TERGUGAT-III; -----**

(Lihat Bukti P-19; Bukti P-20; Bukti P-21; Bukti P-22; Bukti P-23; Bukti P-24);

Oleh karena, ke-6 (enam) Akta Jual Beli tersebut dibuat dengan cukup syarat baik Formil maupun Materil nya, maka sudah sepatutnya Jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT-III sebagaimana tertuang dalam Akte

Hal. 7 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli / **AJB Nomer : 38** teertanggal 20 Desember 2019 ; **AJB Nomer : 39** tertanggal 20 Desember 2019; **AJB Nomer : 40** teertanggal 20 Desember 2019; **AJB Nomer : 41** teertanggal 20 Desember 2019; **AJB Nomer : 42** teertanggal 20 Desember 2019; **AJB Nomer : 43** teertanggal 20 Desember 2019 dinyatakan **SAH secara hukum dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat**;

- Bahwa selama Objek Tanah yang terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013/ RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur tersebut menjadi milik PENGGUGAT dan fisik Tanah pun dikuasai oleh PENGGUGAT/ PT. Adonara Propertindo sejak tahun 2017 sampai Tahun 2019, **TIDAK ADA** satu pihak pun yang mempermasalahkan objek tanah tersebut, dan juga **TIDAK ADA** satu sanggahan pun atau klaim pun yang datang kepada PENGGUGAT atas objek tanah tersebut (Objek Sengketa);
- 2. Bahwa **TERGUGAT-I** adalah Pihak swasta yang "**BERIKTIKAD BURUK**", dimana **TERGUGAT-I** telah **MENCAPLOK** dan **MENYEROBOT** bidang tanah yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT-III, dengan cara mengklaim atau ***mengaku-ngaku seolah-olah*** memiliki bidang tanah seluas 36.800 M2 yang seolah-olah adalah bahagian dari tanah yang PENGGUGAT beli dari TERGUGAT-II/ PT. Asmawi Agung Corporation/ PT. Asco seluas 41.876 M2;

Bahwa Tindakan dan Perbuatan dari TERGUGAT-I tersebut adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang **sangat merugikan** PENGGUGAT (selaku Pihak Pembeli Aset dari PT. Asmawi Agung Corporation) dan juga merugikan TERGUGAT-III (selaku pihak yang membeli bidang tanah dari PENGGUGAT), dimana TERGUGAT-I mendasarkan dalilnya dengan **KEDOK** atau **ALIBI seolah-olah** sebagaimana pemegang Girik C Nomer: 1371 atas bidang tanah seluas 36.800 m2, **PADAHAL** OBJEK bidang tanah tersebut **TELAH BERSTATUS SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN** sejak tahun 1985 dan tercatat atas nama PT. Asmawi Agung Corporation/ PT. Asco yang telah dinyatakan PAILIT pada tahun 2000, sebagaimana yang telah PENGGUGAT uraikan pada poin 1 diatas.;

- a. Dimana atas dasar tersebut **TERUGAT-I** pada tahun 2019 pernah mengajukan gugatan Perdata kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tertanggal 8 Juni 2019 juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 547/Pdt/2020/PT. DKI tertanggal 7

Hal. 8 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2021 Juncto Putusan Kasasi Nomor; 3121 K/ Pdt/2021 tertanggal 10 November 2021 juncto Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 888 PK/Pdt/2022 tertanggal 31 Agustus 2022;

Bahwa setelah mencermati dan membaca putusan tersebut, ternyata banyak **KEKELIRUAN** dan **KEKHILAFAN** yang nyata atas putusan tersebut yang sifatnya **sangat FATAL** dan juga **SANGAT ESSENSIAL**, dimana secara fakta hukum letak lokasi objek bidang tanah yang di klaim oleh TERGUGAT-I sebagaimana tertuang dalam putusan perdata tersebut adalah **"BERBEDA"** letaknya / Alamatnya **"BERBEDA juga"** RT dan RW nya, **"BERBEDA juga"** Batas-batas Tanahnya serta **"BERBEDA pula"** **Luas Tanah** nya dengan objek bidang tanah milik PENGGUGAT / PT. Adonara Propertindo, adapun perbedaannya sebagai berikut :

- Letak bidang Tanah **TERGGUGAT-I** :
 - terletak di **Ujung Krawang RT.015 / RW.05** Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur **seluas 36.800 M2** sebagaimana **Girik C Nomer: 1371**, sedangkan
- Letak Bidang Tanah **PENGGUGAT** :
 - Terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT.013/RW.06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur **seluas 41. 876 M2** sebagaimana **SHGB Nomer: 04643; SHGB Nomer: 04644; SHGB Nomer: 04645; SHGB Nomer: 04646; SHGB Nomer: 04663; SHGB Nomer: 04662** tercatat atas nama PT. Adonara Propertindo;

Sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan Bahwa Objek bidang tanah yang di klaim oleh TERGUGAT-I dalam gugatan Perdata Nomor: 410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tertanggal 8 Juni 2019 juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 547/Pdt/2020/PT. DKI tertanggal 7 Januari 2021 Juncto Putusan Kasasi Nomor; 3121 K/ Pdt/2021 tertanggal 10 November 2021 juncto Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 888 PK/Pdt/2022 tertanggal 31 Agustus 2022 adalah **objek yang "BERBEDA"** dengan Objek Bidang Tanah yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT-III.

Bahwa Oleh karenanya **TINDAKAN** dan **PERBUATAN** dari **TERGUGAT-I** mengaku-ngaku dengan cara: **MEN-CAPLOK** atau **menyerobot Bidang Tanah** Hak Milik yang telah PENGGUGAT Jual kepada TERGUGAT-III dengan alasan/ KEDOK dan **"ALIBI"** **seolah-olah**

Hal. 9 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Tanah milik dari TERGUGAT-I yang dengan menggunakan dasar dari Girik C Nomer 1371 adalah suatu **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;

- b. Bahwa dalil dari TERGUGAT-I adalah mengaku-ngaku seolah-olah sebagai pemilik Bidang tanah (objek sengketa) dengan menggunakan dasar surat berupa : **GIRIK C Nomor: 1371** adalah dalil yang **CACAT HUKUM** dan **TIDAK BERDASARKAN HUKUM**, serta **BERTENTANGAN** dengan Yurisprudensi MA-RI Nomor: 34 K/Sip/1960 tertanggal 3 Februari 1960 *juncto* Yurisprudensi MA-RI Nomor: 84 K/Sip 1973 tertanggal 25 Juni 1973 *juncto* Surat Edaran Menteri Keuangan Nomor: 18/PJ.7/1989, yang pada intinya menyatakan bahwa GIRIK **BUKAN** merupakan bukti kepemilikan atas tanah dan GIRIK **TIDAK DAPAT** di terima sebagai tanda bukti Hak kepemilikan atas Tanah;
- Bahwa berdasarkan dasar yuridis diatas, Tindakan dan Perbuatan TERGUGAT-I yang mengklaim serta mencaplok bidang tanah Milik PENGGUGAT yang terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013/RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT-III, dengan menggunakan Dasar Surat GIRIK C Nomer : 1371 adalah **TIDAKLAH BERDASAR** dan haruslah dikualifikasikan sebagai **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;
3. Bahwa **TERGUGAT-II** adalah Pihak yang diberikan wewenang / KURATOR yang di tunjuk oleh Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat **untuk menjual** dan/ atau **membersihkan** Aset Perusahaan (PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION) yang telah dinyatakan pailit oleh Putusan Pengadilan Niaga Nomor: 05/Pailit/2000/ PN.Niaga.Jkt.Pst Tertanggal 29 Februari 2000 *juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung-RI Nomor : 010 K/N/2000 tertanggal 10 April 2000 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 18 PK/N/2000 tertanggal 1 November 2000 yang telah memiliki kekuatan hukum yang Pasti (Inkracht Van Gewisjde);
Oleh karenanya berdasarkan Penetapan Hakim Pengawas Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 13 September 2011, setelah mempertimbangkan surat dari kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur Nomor: 535/600/IV/PT/JT/2002 tanggal 14 Juni 2002, maka ditetapkan jumlah asset-aset Perusahaan yang dapat dibereskan oleh TERGUGAT-II, masuk dalam Boedel Pailit yaitu sebanyak 37 (tiga puluh tujuh) Aset yang salah satunya dari ke-37 aset tersebut adalah SHGB Nomor: 1894; SHGB Nomor: 1888; dan SHGB Nomor: 1430 yang tercatat

Hal. 10 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



atas nama PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION (OBJEK SENGKETA dalam perkara a quo) atas nama PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco);

Sehingga SAH secara yuridis Formil maupun Materiel objek tanah yang terletak di Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur Provinsi DKI Jakarta yang TELAH berstatus SERTIFIKAT HGB yang tercatat Atas Nama PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) tersebut adalah SAH Hak MILIK dari PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION, hal ini selaras dengan 32 ayat (1) PP Nomer 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang bunyi nya kami kutip sebagai berikut:

“**Setifikat** merupakan **Surat Tanda Bukti Hak** yang berlaku sebagai **alat Pembuktian yang kuat** mengenai data fisik dan data Yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”

Bahwa selama ± 35 (tiga puluh lima) Tahun PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION menguasai fisik objek tersebut dan pada akhirnya dinyatakan pailit pada tahun 2000, fisik bidang tanah tetap dikuasai oleh TERGUGAT-I dan TIDAK PERNAH berpindah tangan serta TIDAK ADA permasalahan apapun baik sanggahan maupun tuntutan dari pihak manapun;

Oleh karena PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION dinyatakan PAILIT oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada Tahun 2000, maka berdasarkan UU 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan & PKPU, maka semua asset atas nama PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION menjadi Boedel Pailit yang pemberesannya menjadi **tanggung jawab** penuh dari KURATOR / TERGUGAT-II;

4. Bahwa **TERGUGAT-III** adalah Pihak Pemerintah Daerah DKI Jakarta Cq. PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA selaku Pihak Pembeli yang BERIKTIKAD BAIK, yang membeli Objek Bidang Tanah (objek sengketa dalam perkara a quo) dari PENGGUGAT (selaku Penjual), dimana sebelum pembelian TERGUGAT-III **telah memverifikasi** objek jual beli **baik surat-suratnya** maupun **Fisik tanahnya**, sebaaimana tertuang dalam **Berita Acara Peninjauan Lokasi tertanggal 18 Oktober 2018**;----- (Lihat Bukti, P-25);

Hal. 11 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Bahwa setelah peninjauan lokasi tersebut selanjutnya setahun kemudian, pada tahun 2019 TERGUGAT-III / PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA berminat membeli tanah Hak Milik PENGGUGAT, sebagaimana tertuang dalam **Akta Jual Beli/ AJB Nomer 38; AJB nomer 39; AJB Nomer 40; AJB Nomer 41; AJB Nomer 42; AJB Nomer 43** yang dibuat oleh Notaris YURISCA LASY ENGRANI, S.H., M.Kn / TERGUGAT-V; sehingga terhadap Akte-akte tersebut yang dibuat sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan serta Cukup Syarat 1320 KUHPerdara, maka mengikat kepada PARA PIHAK, dan berlaku **Asas Pacta Sunt Servanda** dan juga **Asas Konsensualitas** bagi pihak yang membuatnya; Dengan demikian objek tanah yang terletak di di Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur Provinsi DKI Jakarta tersebut **SAH secara Yuridis** menjadi Hak Milik TERGUGAT-III / PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA;

5. Bahwa **TERGUGAT-IV** adalah Pihak Notaris yang membuat Akta Peralihan dan Pelepasan Hak Nomor: 54 tanggal 28 Juli 2017 dari KURATOR PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION, yang diberikan kewenangan oleh Pengadilan Niaga untuk menjual atau membereskan Boedel pailit perusahaan yang telah dinyatakan pailit, yang dalam hal ini Boedel pailit berupa Tanah (Objek snegketa) yang terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan / SHGB Nomor: 1894; SHGB Nomor: 1430; SHGB Nomor: 1888 tercatat atas nama PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) yang dijual oleh TERGUGAT-II (selaku pihak Penjual) kepada PENGGUGAT / PT. ADONARA PROPERTINDO (selaku pihak Pembeli);

Bahwa TERGUGAT-IV sebelum membuat Akta Peralihan dan Pelepasan Hak Nomor: 54 tanggal 28 Juli 2017, juga telah melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Timur / TERGUGAT-VI dan dari Akte Pelepasan Hak Nomor: 54 trsebbut TERGUAT-VI menerbitkan 6 Setifikat Hak Guna Bangunan , yaitu: SHGB Nomer : 04643; SHGB Nomer : 04644; SHGB Nomer : 04645; SHGB Nomer: 04646; SHGB Nomer: 04663; SHGB Nomer: 04662 atas nama PENGGUGAT / PT. Adonara Propertindo;

Hal ini membuktikan bahwa dalam data Base yang tercatat di kantor Badan Pertanahan Jakarta Timur / TERGUGAT-VI **TIDAK TERDAPAT** kepemilikan ganda atau **TIDAK ADA** tumpang tindihnya kepemilikan atas objek bidang

Hal. 12 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



tanah yang terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur tersebut;

6. Bahwa **TERGUGAT-V** adalah Pihak Notaris yang membuat Akta Jual Beli dari PENGGUGAT (selaku Pihak Penjual) kepada PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA / TERGUGAT-III (selaku pihak Pembeli), yang membeli tanah Milik PENGGUGAT (Objek sengketa) sebagaimana sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04643; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04644; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04645; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04646; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:04663; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04662;

Bahwa TERGUGAT-V sebelum membuat Akte-Akte jual beli tersebut juga Telah melakukan Pengecekan kepada TERGUGAT-VI / BPN Jakarta Timur, dimana pada waktu dilakukan pengecekan objek bidang tanah yang terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur adalah BENAR tercatat atas nama PENGGUGAT / PT. Adonara Propertindo, dan **TIDAK TERDAPAT** kepemilikan ganda atau **TIDAK ADA** tumpang tindihnya kepemilikan atas objek bidang tanah yang terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur tersebut;

7. Bahwa **TERGUGAT-VI** adalah Pihak yang memiliki wewenang dan Kapasitas serta memiliki Legalitas dalam Urusan Pertanahan, dimana dalam hal ini adalah Jual Beli Tanah yang dalam Peralihan Hak dan / atau pencatatan balik nama dari TERGUGAT-II / Kurator PT. Asmawi Agung Corporation (selaku Pihak Penjual) kepada PENGGUGAT (selaku Pihak Pembeli) sebagaimana sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04643; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04644; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04645; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04646; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:04663; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04662 tercatat atas nama PT. Adonara Propertindo / PENGGUGAT; yang mana hal tersebut merupakan tugas dan fungsi dari TERGUGAT-VI; Selain itu TERGUGAT-VI juga adalah pihak yang melakukan pencatatan balik nama atas Jual beli bidang tanah (Obejek Sengketa) dari PENGGUGAT (Selaku pihak Penjual) kepada TERGUGAT-III/ PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA (selaku Pihak Pembeli);
8. Bahwa **TERGUGAT-VII** adalah Pihak Kelurahan Pulogebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur, selaku Pihak yang mengetahui Letak bidang

Hal. 13 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



tanah yang berada di wilayahnya, dan juga mengetahui apakah benar objek bidang tanah yang terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT.013/RW.06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur seluas 41.876 M2 sebagaimana **SHGB Nomer: 1894; SHGB_Nomer: 1430; SHGB Nomer: 1888** tercatat atas nama PT. Asmawi Agung Corporation adalah sama dengan letak bidang tanah yang terletak di **Ujung Krawang RT.015/RW.05** Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur seluas **36.800 M2** sebagaimana **Girik C Nomer: 1376**;

Bahwa TERGUGAT-VII juga merupakan selaku Pihak yang mengetahui apakah benar Girik C Nomer 1371 benar-benar tercatat dalam database di Kelurahan Pulo gebang dan apakah pemegang Girik C nomer 1371 tercatat rutin membayar PBB tiap Tahun nya kepada Negara dan juga menduduki Lokasi Objek Tanah secara Terus menerus: oleh karenanya keterangan dari TERGUGAT-VI akan membuat terang dan jelas duduk perkara a quo di muka Persidangan;

9. Bahwa **Objek Sengketa** dalam perkara a quo adalah sebidang tanah yang terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur seluas **41. 876 M2**, yang merupakan berasal dari Aset / Boedel Pailit PT. Asmawi Agung Corporation/ TERGUGAT-II, dimana Aset tersebut PENGGUGAT "**BELI**" dari TERGUGAT-II pada tahun 2017, dan sudah di balik namakan atas nama PENGGUGAT pada tahun 2018 menjadi atas nama PT. Adonara Propertindo, dan tanah tersebut telah PENGGUGAT "**JUAL**" kepada TERGUGAT-III/ PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA pada tahun 2019, sehingga sah secara yuridis bidang tanah tersebut adalah SAH milik TERGUGAT-III/ Perumda Pembangunan Sarana Jaya;

Oleh karenanya berlaku Asas tentang **PEMBELI** yang **BERIKTIKAD BAIK** dan oleh karenanya demi hukum **HARUS mendapatkan Perlindungan hukum**, dan sudah sepatutnya pula tentang Jual Beli objek bidang tanah yang terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013/ RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur, antara TERGUGAT-II (selaku PENJUAL) dengan PENGGUGAT (selaku PEMBELI) haruslah **dinyatakan SAH secara hukum** dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sama halnya dengan Jual Beli antara PENGGUGAT (selaku pihak Penjual) kepada TERGUGAT-III (selaku pihak Pembeli) **JUGA haruslah dinyatakan SAH secara hukum**. Hal ini sebagaimana

Hal. 14 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi MA-RI Nomor: 1267 K/Pdt/2012 tertanggal 31 Mei 2013, yang menyatakan bahwa :

"Pembeli yang beriktikad Baik **harus dilindungi** dan **Jual Beli** yang telah dilakukan **harus dianggap SAH** secara hukum"

Bahwa selain itu, dikuatkan pula dengan **Yurisprudensi Tetap MA-RI Nomor: 251 K/Sip/1958** tertanggal 26 Desember 1958, yang kaidah hukumnya kamu kutip sebagai berikut :

"Pembeli yang telah **bertindak** dengan **Iktikad Baik HARUS dilindungi** dan **jual beli** yang bersangkutan **HARUSLAH dianggap SAH"**

Bahwa Hal tersebut kembali ditegaskan oleh Mahkamah Agung-RI melalui **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: 7 Tahun 2012**, yang menyatakan bahwa:

"Perlindungan harus diberikan kepada **PEMBELI BERIKTIKAD BAIK** sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak"

- Akan tetapi setelah objek bidang tanah tersebut dibeli oleh TERGUGAT-III dan telah di balik namakan atas nama TERGUGAT-III / Perumda Pembangunan Sarana Jaya, **secara tiba-tiba** Tanah tersebut **DI CAPLOK** atau **DISEROBOT** dan di klaim seolah-olah milik Hak dari TERGUGAT-I / H. Marjan, Padahal objek bidang tanah tersebut Bukanlah Milik H. Marjan melainkan adalah Milik PT. Asmawi Agung Corporation, dimana Objek bidang Tanah tersebut dikuasai dan diduduki secara terus menerus oleh PT. Asmawi Agung Corporation **selama ± 35 Tahun**, dan tidak ada permasalahan apapun, dan juga TIDAK ada sanggahan apapun atas objek bidang tanah tersebut, dan juga tidak gugatan apapun atas objek bidang tanah tersebut selama dikuasai oleh PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco); **Namun ironi nya**, sejak objek bidang tanah tersebut PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT-III/ Perumda Pembangunan Sarana Jaya, tiba – tiba **secara Arogansi** dan **Melawan hukum** TERGUGAT-I **mengaku-ngaku seolah-oleh** adalah sebagai Pemilik yang SAH atas objek Tanah tersebut dengan dasar sebagai pemegang Girik C Nomer 1371, yang secara yuridis **BUKANLAH** sebagai bukti kepemilikan atas bidang tanah;
- Bahwa secara fakta hukum, objek Bidang Tanah yang diklaim oleh TERGUGAT-I sebagai miliknya adalah **BERBEDA** letak bidang tanahnya dengan letak Objek Bidang Tanah milik PENGGUGAT yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT-III;

Hal. 15 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Sehingga dapat di Tarik suatu kesimpulan bahwa objek yang diklaim oleh TERGUGAT-I "**BUKANLAH**" berada di Lokasi bidang tanah yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT-III (*ex. tanah PT. Asmawi Agung Corporatioan/PT. Asco*), akan tetapi berada di "**LOKASI yang lain**" dan "**wilayah yang lain**". sehingga Tindakan dan Perbuatan dari TERGUGAT-I yang memaksakan menggeser bidang tanah yang di klaim nya seluas 36.800 M2, seolah-olah bahagian pada bidang tanah seluas 41.879 M2 yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT-III adala suatu Hal yang tidak dibenarkan secara hukum dan termasuk dalam kualifikasi **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**, karena menyebabkan kerugian pada PENGGUGAT dan juga TERGUGAT-III, (*ex. Pasal 1365 KUHPerdara*);

10. Bahwa Tindakan dan Perbuatan dari TERGUGAT-I yang **MENGLAIM** atau **MENCAPLOK** serta **mengaku-ngaku seolah-olah** sebagai Pemilik bidang tanah yang terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013/RW.06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur dengan **ALIBI** atau **KEDOK** seolah-olah pemegang Hak Girik C Nomer 1371 yang letaknya bidang tanahnya berada pada alamat tersebut, dimana TERGUGAT-I telah mengajukan gugatan Perdata pada **TEMPUS tahun 2019**, sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tertanggal 8 Juni 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 547/Pdt/2020/PT. DKI tertanggal 7 Januari 2021 *Juncto* Putusan Kasasi Nomor; 3121 K/ Pdt/2021 tertanggal 10 November 2021 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 888 PK/Pdt/2022 tertanggal 31 Agustus 2022, yang mana putusan tersebut pada intinya menyatakan bahwa H. Marjan yang di wakili oleh Ahli warisnya adalah pemilik yang Sah atas objek tanah seluas 36.800 M2 yang terletak di **Ujung Karawang Rt.001/ Rw.05** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kodya Jakarta Timur **dengan alas Hak Surat Girik C Nomer: 1371;**

Dimana setelah mencermati gugatan H. Marjan (*in casu* TERGUGAT-I) tersebut, yang terdapat **banyak kekeliruan** yang nyata dan dasar yuridis serta alasan yang **CACAT hukum**, maka guna mempertahankan **Asas kepastian hukum** dan juga Hak-hak keperdataan dari PENGGUGAT serta demi tegaknya Asas Keadilan Hukum, maka dengan ini PENGGUGAT **mengajukan** gugatan **Perbuatan Melawan Hukum** kepada PARA PIHAK, dimana baik **rangkaian tindakan/ perbuatan, Objek Hukum**, maupuun **subjek hukum** gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT a quo adalah

Hal. 16 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“BERBEDA” dengan rangkaian tindakan dan objek hukum serta subjek hukum dalam gugatan yang pernah diajukan oleh H. Marjan (in casu TERGUGAT-I) pada tahun 2019 tersebut;

Adapun Subjek hukum dalam gugatan PENGUGAT a quo adalah sebagai berikut :

I). TOMMY ADRIAN selaku (Direktur PT. Adonara Propertindo);

Yang beralamat di Kota Tangerang, Ruko Bintara 9 Walk Sektor 9 Jl. Bintaro Utama 9 Pd. Pucung Kecamatan Pd Aren Kota Tangerang Selatan Banten, 15220

Yang selanjutnya disebut : ----- (PENGUGAT.);

LAWAN :

I). H. MARJAN

Yang beralamat di kampung Ujung Krawang Rt.15/Rw.05 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur;

Yang selanjutnya disebut; ----- (TERGUGAT – I).;

II). KURATOR PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION;

Yang beralamat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Jalan Bungur Raya Nomer 24, Gunung Sahari Selatan, Kota Jakarta Pusat;

Yang selanjutnya disebut ----- (TERGUGAT – II).;

III). PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA C.q. PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA;

Yang beralamat di Jalan Budi Kemuliaan I No 1 Kota Jakarta Pusat;

Yang selanjutnya disebut ----- (TERGUGAT – III).;

IV). NOTARIS ZAENAL ALMANAR, SH., MK.n Cq RIO FARDIAWAN, S.H., M.Kn ;

Yang beralamat di Jalan Raya Ceger No 2, Kota Jakarta Timur, 13820;

Yang selanjutnya disebut ----- (TERGUGAT – IV).;

V). NOTARIS YURISCA LADY ENGRAINI, S.H., M.Kn;

Yang beralamat di Jalan Jambore Blok C No 2 Cibubur Indah III Kota Jakarta Timur;

Yang selanjutnya disebut ----- (TERGUGAT – V).;

VI). KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA JAKARTA TIMUR:

Yang beralamat di Jalan Sumarno No 14 Pulo Gebang Cakung, Kota Jakarta Timur;

Yang selanjutnya disebut ----- (TERGUGAT – VI).;

VII). KEPALA KANTOR KELURAHAN PULO GEBANG:

Hal. 17 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang beralamat di Jalan Raya Pulo Gebang Nomer 3 Kelurahan Pulo Gebang kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, 13950

Yang selanjutnya disebut ----- (TURUT TERGUGAT);;

Sedangkan subjek hukum dalam Perkara perdata Nomor: 410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tertanggal 8 Juni 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 547/Pdt/2020/PT. DKI tertanggal 7 Januari 2021 *Juncto* Putusan Kasasi Nomor; 3121 K/ Pdt/2021 tertanggal 10 November 2021 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 888 PK/Pdt/2022 tertanggal 31 Agustus 2022, subjek hukum nya adalah :

I). H. MARJAN;

Yang beralamat di kampung Ujung Krawang Rt.15/Rw.05 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur;

Yang selanjutnya disebut; ----- (PENGGUGAT);;

LAWAN :

I). PT. ADONARA PROPERTINDO;

Yang beralamat di Kota Tangerang, Ruko Bintara 9 Walk Sektor 9 Jl. Bintaro Utama 9 Pd. Pucung Kecamatan Pd Aren Kota Tangerang Selatan Banten, 15220;

Yang selanjutnya disebut; ----- (TERGUGAT - I);;

II). PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION KURATOR H. HENDRA ROZA PUTRA;

Yang beralamat di Golden Plaza Blok E No 19 -20, Jalan Fatmawati Raya No 15 Jakarta Selatan;

Yang selanjutnya disebut; ----- (TERGUGAT - II);;

III). PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA Cq. PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA;

Yang beralamat di Jalan Budi Kemuliaan I Nomer 1 Jakarta Pusat;

Yang selanjutnya disebut; ----- (TERGUGAT - III);;

IV). BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA JAKARTA TIMUR:

Yang beralamat di Jalan Sumarno No 14 Pulo Gebang Cakung, Kota Jakarta Timur;

Yang selanjutnya disebut ----- (TERGUGAT - VI);;

Bahwa berdasarkan uraian yuridis Para pihak / SUBJEK HUKUM diatas, terbukti PIHAK dalam gugatan PENGGUGAT a quo adalah **BERBEDA** dengan PIHAK dalam gugatan TERGUGAT – I nomor: 410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tersebut, sehingga secara Yuridis Formil gugatan PENGGUGAT a quo **BUKANLAH** gugatan yang **NEBIS IN IDEM**,

Hal. 18 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



karena gugatan yang dapat di katakan NEBIS IN IDEM adalah gugatan yang SUBJEK HUKUM dan OBJEK HUKUM nya serta Rangkaian Peristiwanya adalah Sama Persis, **NAMUN** dalam perkara a quo SUBJEK HUKUM nya **SANGAT BERBEDA**, baik **STATUS NYA** maupun **KEDUDUKANNYA**; Apalagi dalam hal ini PENGGUGAT **belum pernah** mengajukan gugatan apapun kepada para pihak atas objek Tanah yang terletak di Jalan Sejajar Tol sisi Timur Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur tersebut dan juga **OBJEK hukum** dalam perkara a quo juga **BERBEDA** dengan Objek Hukum dalam gugatan TERGUGAT – I nomor: 410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim;

Maka berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung – RI Nomer : 647 K/ Sip/1973, tanggal 13 April 1976 yang bunyinya kami kutip sebagai berikut :

*“Ada atau tidak nya azas Nebis in Idem tidak semata – mata ditentukan oleh Para pihak saja, melainkan terutama bahwa **Objek dari sengketa** sudah diberi status tertentu oleh **keputusan Pengadilan Negeri** yang lebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan hukum pasti dan alasannya adalah sama”*

- Akan tetapi dalam perkara a quo **TIDAK ADA** atau **BELUM pernah ada** putusan pengadilan yang menyatakan *Nebis In Idem*, oleh karenanya gugatan PENGGUGAT dalam Perkara a quo yang mana Objek hukum, Peristiwa hukum dan Pihak-pihak berperkara dalam perkara ini **TIDAK SAMA** atau **BERBEDA SUBJEK HUKUMNYA**. Maka sudah sangat jelas dan cukup dasar bahwa perkara a quo **TIDAK MENGANDUNG** sifat Pengulangan (*Nebis In Idem*);

Hal ini Selaras Pula dengan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung-RI Nomer: 350 K/Sip/1970** tertanggal 19 Desember 1970, yang menyatakan bahwa untuk dapat dikatakan Gugatan *Nebis In Idem* adalah antara lain kami kutip sebagai berikut :

*“Karena Perkara ini sama dengan perkara terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun Objek pekaranya dan juga Penggugat-Penggugat nya yang **telah mendapatkan keputusan** dari Mahkamah Agung”*

Bahwa sebagaimana bunyi Yurisprudensi Mahkamah Agung-RI Nomer: 350 K/Sip/1970 tertanggal 19 Desember 1970 tersebut diatas, untuk dapat dikatakan Gugatan *Nebis In Idem* adalah :

1. DALIL GUGATANNYA, harus SAMA PERSIS;

Hal. 19 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



2. **OBJEK PERKARANYA, harus SAMA PERSIS;**

3. **SUBJEK / PENGGUGAT NYA, harus SAMA PERSIS;**

Akan tetapi, dalam hal ini, PENGGUGAT **BELUM PERNAH** mengajukan gugatan atas Objek Perkara In casu dan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT a quo **BERBEDA PERISTIWA HUKUM** nya atau "**TIDAK SAMA**" **DALIL GUGATANNYA** dengan dalil gugatan dalam Perkara perdata Nomor: 410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim dan **TIDAK SAMA PULA SUBJEK HUKUM / "PIHAK-PIHAK" NYA**, dan secara Fakta Hukum "**BERBEDA**" objeknya, sehingga dapat disimpulkan bahwa Gugatan PENGGUGAT, **TIDAK DAPAT** dikatakan gugatan yang **NEBIS IN IDEM**;

Berdasarkan Uraian yuridis tersebut diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk **menerima** gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

11. Bahwa adapun **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)** dari **TERGUGAT-I "YANG PERTAMA"**;

Bahwa **TERGUGAT-I** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT dan sangat merugikan PENGGUGAT dan TERGUGAT-III, dimana TERGUGAT-I **MENCAPLOK** atau **MENYEROBOT** bidang tanah yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT-III, dengan **KEDOK** : *mengaku-ngaku* atau membuat **KARANGAN** carita serta "**ALIBI**" *seolah-olah* sebagai pemilik atas bidang tanah yang terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur dengan Klaim Luas Tanah **VERSI TERGUGAT-I** adalah seluas 36. 800 M2 dengan **alas Hak Girik C Nomer 1371** tercatat atas nama H. Cs Mardjan Sarmah;

PADAHAL secara **fakta hukum** objek bidang Tanah yang terletak pada Lokasi tersebut adalah dengan "**STATUS**" Alas Hak yang **SUDAH SERTIFIKAT** yaitu: Sertifikat HGB 1888 ; Sertifikat HGB 1894 ; dan Sertifikat HGB 1430 dengan Total **luas tanah 41.876 M2** dan semula tercatat atas nama PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) yang menguasai fisik tanah tersebut **selama ± 35 (tiga puluh lima) tahun**; yang mana PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) dinyatakan Pailit pada tahun 2000, dimana Objek bidang tanah yang terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur adalah termasuk salah satu Boedel Pailit yang **DIJUAL** oleh KURATOR / TERGUGAT-II (selaku

Hal. 20 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



pihak PENJUAL) kepada PENGGUGAT (selaku pihak PEMBELI) pada **Tempus tahun 2017;**

Dimana Objek Bidang tanah tersebut telah dibalik namakan atas nama PENGGUGAT, sebagaimana sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04643; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04644; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04645; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04646; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:04663; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04662 tercatat **atas nama PT. Adonara Propertindo / PENGGUGAT;**

Hal ini sebagaimana diatur dalam **Pasal 20 UU Nomer 5 Tahun 1960** tentang Pokok-pokok Dasar Agraria, **juncto Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) PP Nomer 24 Tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah, yang bunyinya kami kutip sebagai berikut :

Pasal 20 UU 5/1960

- (1). **Hak Milik** adalah **Hak Turun Temurun, Terkuat, dan Terpenuhi** yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6;

Pasal 32 PP 24/1997

- (1). **Sertifikat** merupakan **surat tanda bukti Hak** yang berlaku sebagai "**alat Pembuktian**" yang **kuat** mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

11. A. Bahwa atas kepemilikan Objek Bidang tanah yang terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur seluas 41. 876 M2 tersebut, PENGGUGAT menawarkan bidang tanah tersebut kepada TERGUGAT – III dengan cara membuat dan mengirimkan penawaran kepada TERGUGAT-III pada tanggal 8 Oktober 2018 sebagaimana Surat Penwaran Nomor : 0106/AP/ SP/X/2018, Prihal Penawaran Tanah; -----(Lihat Bukti : P – 26);

Dan sekitar 1 (satu) bulan kemudian ternyata Penawaran PENGGUGAT tersebut, mendapatkan Respon yang baik dari TERGUGAT – III, dimana TERGUGAT – III menyatakan bahwa **BERMINAT dan TERTARIK** untuk **MEMBELI** Objek bidang Tanah **seluas 41.876 M2** yang PENGGUGAT tawarkan melalui surat

Hal. 21 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penawaran tersebut, sebagaimana Surat dari balasan dari TERGUGAT – III dengan Nomor surat: 1247/-I.711.6 tertanggal 26 November 2018 Prihal Kepeminatan atas Penawaran Tanah 41.876 M2; -----(Lihat Bukti : P - 27);

Bahwa atas Hal tersebut, **TERGUGAT – III** melakukan peninjauan Lokasi Bidang tanah yang akan dibeli pada hari Kamis tanggal 18 Oktober 2018, guna memverifikasi kebenaran dan keabsahan bidang tanah tersebut, dan juga Rapat Negosiasi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT – III pada tanggal 3 Desember 2018 ----- (Lihat VIDE Bukti : P – 25 dan bukti P - 28);

dan pada akhirnya disimpulkan bahwa tanah tersebut benar – benar sah dan berharga milik PENGGUGAT dan juga batas – batas serta letaknya telah bersesuaian dengan Sertifikat, oleh karenanya TERGUGAT - III melanjutkan Proses ketahap PEMBELIAN pada tahun 2019 sebagaimana Akta Jual Beli/ AJB Nomer: 38 ; AJB Nomer: 39 ; AJB Nomer: 40 ; AJB Nomer: 41 ; AJB Nomer: 42 ; dan AJB Nomer: 43 yang dibuat oleh **NOTARIS YURISCA LADY ENGRANI, S.H., M.Kn / TERGUGAT – V**; -----(Lihat Vide Bukti P – 19 sampai Vide bukti P – 24);

Oleh karena jual beli tersebut dibuat berdasarkan Hukum Positif yang berlaku serta cukup Syarat Formil dan juga syarat Materiel, atau cukup syarat Sah nya Perjanjian (*ex. Pasal 1320 KUHPerdata*), sehingga melekat **Asas Pacta Sunt servanda** dan **Asas Consensualitas** antar PARA PIHAK, sehingga haruslah dinyatakan **SAH secara Hukum** dan **memiliki kekuatan Hukum mengikat** terhadap PARA PIHAK sebagaimana **Pasal 1338 KUHPerdata**;

11. B Bahwa sebelum PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT – III, Asal Objek Bidang Tanah tersebut adalah milik PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) yang menguasai objek tanah tersebut ± 35 Tahun, dan **TIDAK ada** satupun pihak yang mengklaim atau menyanggah objek tersebut; termasuk pada saat objek tanah tersebut berada dalam kepemilikan dan penguasaan PENGGUGAT/ PT. Adonara Propertindo **juga TIDAK ADA** satupun pihak yang mengaku - ngaku sebagai pemiik atau yang mengklaim sebagai pemilik atas bidang tanah tersebut;

Hal. 22 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Akan **tetapi IRONI nya**, setelah objek tanah tersebut PENGGUGAT jual kepada **TERGUGAT - III / Perumda Pembangunan Sarana Jaya**, secara tiba – tiba dan **secara AROGANSI** dan **SEWENANG - WENANG** serta **TANPA** dasar TERGUGAT – I mengklaim **seolah – olah** sebagai Pemilik dari objek bidang tanah yang terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur seluas 41.876 M2 tersebut terdapat bahagian milik TERGUGAT - I yaitu : seluas 36.800 M2 dengan berdalil sebagai pemegang Girik C Nomer 1371,;

- Bahwa **TINDAKAN** dan **PERBUATAN** dari TERGUGAT – I tersebut, adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**, karena Objek bidang tanah yang diklaim sebagai bidang tanah milik TERGUGAT – I adalah **SUDAH berstatus “SERTIFIKAT”**, yaitu SHGB Nomer : 04643; SHGB Nomer : 04644; SHGB Nomer : 04645; SHGB Nomer : 04646; SHGB Nomer: 04663; SHGB Nomer: 04662 atas nama PENGGUGAT / PT. Adonara Propertindo;

Yang semula berasal dari SETIFIKAT pula yaitu :SHGB Nomor: 1894; SHGB Nomor: 1888; SHGB Nomor: 1430 yang tercatat atas nama PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco), dimana secara Yuridis **“BUKTI” “SERTIFIKAT”** adalah sebagai **Bukti Kepemilikan yang TERTINGGI dan TERKUAT** serta **SEMPURNA** atas Objek bidang tanah dimata hukum, sebagaimana diatur dalam **Pasal 20 UU Nomer 5 Tahun1960** tentang Pokok – pokok Dasar Agraria, **juncto Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) PP Nomer 24 Tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah.

sedangkan TERGUGAT – I **HANYALAH** bersandar pada bukti surat berupa Girik C, yang secara yuridis **BUKANLAH** bukti kepemilikan hak atas tanah; oleh karenanya Tindakan TERGUGAT – I yang memaksakan kehendak dengan cara mengaku – ngaku pemegang Hak atas bidang tanah (objek sengketa) atas dasar Surat Girik adalah **BERTENTANGAN** dengan **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung – RI Nomor: 34 K/ Sip/1960 juncto Yurisprudensi Mahkamah Agung – RI Nomor: 84 K/ Sip/1973** tertanggal 25 Juni 1973, yang kaidah hukumnya kami kutip sebagai berikut:

Hal. 23 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



*“Bahwa surat GIRIK **“TIDAK DAPAT”** DITERIMA sebagai Tanda Bukti Kepemilikan atas Tanah”*

Bahwa alasan yuridis bahwa Girik **BUKANLAH** suatu bukti kepemilikan hak atas tanah juga di atur dalam **Surat Edaran Menteri Keuangan RI Nomor: 18/PJ.7/1989**, yang pada intinya menyatakan bahwa:

*“**GIRIK** / KEKITIR/ PETUK dan Riwayat Tanah **“BUKAN”** merupakan bukti Kepemilikan Hak atas tanah, tapi **hanya** sebagai tanda bukti pembayaran Pajak”*

- Berdasarkan dasar hukum dan Uraian yuridis diatas, maka Tindakan dan Perbuatan dari TERGUGAT – I yang **“MENYEROBOT”** dan **MENCAPLOK** serta membangun **NARASI KOSONG** secara TANPA DASAR serta **mengaku – ngaku seolah – olah** sebagai Pemilik atas SEBAHAGIAN bidang tanah yang terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur seluas 36.800 M2 adalah **HANYALAH** akal – akalan dan KARANGAN cerita serta **KEDOK** atau **“ALIBI” belaka** dari TERGUGAT – I, karena sangat jelas bahwa asal Objek Bidang tanah (OBJEK SENGKETA) **BUKANLAH** tercatat atas nama TERGUGAT – I, akan tetapi Semula tercatat atas nama PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) dan juga LETAK / Alamat Objeknya juga **“BERBEDA** dengan Alamat bidang Tanah yang PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT – III dan juga Luas Bidang tanah yang diklaim oleh TERGUGAT – I juga **SANGAT BERBEDA** dengan Luas bidang tanah yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT-III.; Oleh karenanya **cukup dasar** dan alasan Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk menyatakan Tindakan dan Perbuatan TERGUGAT-I yang mengaku – ngaku sebagai pemilik atas bidang Tanah (objek Sengketa) tersebut dengan **TANPA DASAR** dan **Mengada – ada** adalah suatu **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**, dan berkenan kiranya untuk **MENGABULKAN** gugatan dari PENGGUGAT untuk seluruhnya;

12. PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) dari TERGUGAT-I “YANG KEDUA”,

Hal. 24 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



1) Bahwa Tindakan dan Perbuatan dari TERGUGAT-I yang **mengaku-ngaku seolah-olah** sebagai pemilik atas objek bidang tanah yang PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT-III, Namun ibarat pepatah mengatakan "TIADA kecurangan yang sempurna", dimana TERGUGAT-I mendalilkan dalam gugatan perdata Nomor: 410/Pdt.G/ 2019/PN.Jkt.Tim tertanggal 8 Juni 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 547/Pdt/2020/PT. DKI tertanggal 7 Januari 2021 *Juncto* Putusan Kasasi Nomor: 3121 K/Pdt/2021 tertanggal 10 November 2021 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 888 PK/Pdt/2022 tertanggal 31 Agustus 2022 bahwa objek tanah yang di klaim oleh TERGUGAT – I, memiliki batas – batas sebagai berikut :

- Batas Utara : berbatasan dengan Tanah H. Aan;
- Batas Selatan : berbatasan dengan Tanah H. Amir;
- Batas Timur : berbatasan dengan Tanah Giban;
- Batas Barat : berbatasan dengan Tanah M. Sitem bin Kidi sekarang berbatasan dengan Jalan Tol BRR cakung – cikunir dan Jalan CPR Cakung – Cikunir;

Bahwa secara Fakta hukum sangat jelas dan nyata bahwasanya objek yang di klaim oleh TERGUGAT-I tersebut adalah **terletak di wilayah lain**, atau dengan kata lain objek bidang tanah yang di klaim oleh TERGUGAT-I adalah Objek bidang tanah yang **BERBEDA** dengan Objek bidang tanah milik PENGGUGAT, yang letak dan batas – batasnya adalah:

- Batas Utara : Perumahan Penduduk, Jalan Sejahtera;
- Batas Timur : Rumah Warga, Jalan Mutiara VI, Masjid Al Hijrah dan Saluran Drainase;
- Batas Selatan: Lahan Kosong, Jalan Mutiara Raya dan SUTET;
- Batas Barat : Jalan Cakung Cilincing Timur (Jl. Sejajar Tol Sisi Timur), Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta;

Sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa, objek bidang tanah yang di Klaim oleh TERGUGAT-I tersebut **BUKANLAH** Objek bidang tanah yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT-III, atau dengan kata lain Objek bidang tanah yang di klaim atau di akui oleh TERGUGAT-I tersebut "**BERBEDA**" dengan

Hal. 25 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



objek bidang tanah yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT-III;

2) Bahwa selain itu, suatu hal yang Valid dan **Tak terbantahkan** lagi adalah terkait tentang : letak Bidang Tanah yang di klaim oleh TERGUGAT-I sebagaimana tertuang dalam gugatan perdata Nomor: 410/Pdt.G/ 2019/PN.Jkt.Tim tertanggal 8 Juni 2019 adalah terletak pada :

- Letak bidang Tanah VERSI : **TERGGUGAT-I**, yaitu :
 - terletak di **Ujung Krawang RT.015/RW.05** Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur **seluas 36.800 M2** sebagaimana **Girik C Nomer: 1376**;

Sedangkan secara fakta hukum yang telah diakui oleh Pihak **Badan Pertanahan Nasioanl (BPN) Jakarta Timur/TERGUGAT-VI** dan juga dari Hasil Survei peninjauan Lokasi oleh TERGUGAT-III, bahwa letak bidang Tanah yang VALID dan BENAR sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04643; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04644; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04645; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04646; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:04663; sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 04662 adalah:

- Terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur **seluas 41. 876 M2** sebagaimana **SHGB Nomer: 04643 ; SHGB Nomer: 04644 ; SHGB Nomer: 04645 ; SHGB Nomer: 04646 ; SHGB Nomer: 04663 ; SHGB Nomer: 04662** tercatat atas nama PT. Adonara Propertindo;

Sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa, Letak atau Alamat bidang tanah yang di Klaim oleh TERGUGAT – I tersebut **BUKANLAH** berada pada Alamat objek bidang tanah yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT – III, atau dengan kata lain LETAK bidang tanah yang di klaim atau di akui oleh TERGUGAT – I tersebut **“BERBEDA”** dengan LETAK bidang tanah yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT – III;

Hal. 26 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



3) Bahwa suatu hal yang TELAK lagi dalam perkara a quo, yaitu apabila kita cermati secara seksama Luas Bidang Tanah yang di Klaim oleh TERGUGAT – I sebagaimana diuraikan dalam dalil gugatan perdata Nomor: 410/Pdt.G/ 2019/PN.Jkt.Tim tertanggal 8 Juni 2019, dimana TERGUGAT – I mendalihkan Luas tanah yang di klaim miliknya adalah **seluas 36.800 M2**;

Akan tetapi luas tanah yang diklaim oleh TERGUGAT – I tersebut, adalah klaim yang **TANPA DASAR** serta merupakan Karangan dari TERGUGAT – I belaka, dimana TERGUGAT – I mengklaim luas tanah seluas 36.800 M2 tersebut **TANPA** didukung dengan bukti lainnya seperti: Pembayaran PBB rutin tahunan yang mencantumkan Luas Tanah, dan juga TANPA adanya SURAT UKUR yang SAH dari Lembaga yang berwenang (BPN) dan JUGA Buakn berasal dari alas Hak SERTIFIKAT, serta Ironisnya lagi TERGUGAT – I yang mendalihkan Luas tanah seluas 36.800 M2 tersebut adalah **BERTENTANGAN** dengan Fakta hukum yang RIIL di lapangan, bahwa secara fakta hukum Bidang Tanah yang Terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur, sebagaimana **SHGB Nomer: 04643 ; SHGB Nomer: 04644 ; SHGB Nomer: 04645 ; SHGB Nomer: 04646 ; SHGB Nomer: 04663 ; SHGB Nomer: 04662** adalah “seluas 41. 876 M2” dan **BUKANLAH** seluas 36.800 M2;

Sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa, **LUAS bidang tanah** yang di **Klaim** oleh TERGUGAT – I tersebut seluas 36.800 M2 adalah **SANGAT “BERBEDA”** dengan **LUAS bidang tanah** yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT – III, yaitu seluas 41.876 M2: atau dengan kata lain secara terang dan tegas Objek bidang tanah yang dimaksud oleh TERGUGAT – I **BUKANLAH** terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur oleh karenanya Tindakan dan Perbuatan TERGUGAT – I yang **Menyerobot** dan **MENCAPLOK** dengan **ALIBI** atau “**KEDOK**” mengaku – ngaku **seolah – olah** memiliki Tanah diatas Bidang Tanah yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT – III adalah suatu Klaim yang **TIDAK BERDASAR** dan **DALIL** yang

Hal. 27 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



MENYESATKAN, karena TIDAK DIDUKUNG oleh Bukti Surat yang Valid dan Konkrit;

- 4) Bahwa terhadap Bidang Tanah yang terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur seluas 41.876 M2 tersebut, **sejak tahun 1985 sampai 2017** adalah **tercatat atas nama PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco)**, Hal ini dapat dibuktikan dari **Bukti Daftar Pajak** dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah Provinsi DKI Jakarta **tertanggal 22 Agustus 2017** yang menyatakan bahwa Objek Bidang tanah tersebut **TERCATAT atas nama PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco)**, dan diperkuat pula dengan **Bukti RESI Pembayaran SPPT Tahunan NOP : 317206000300700270** tanggal 18 Oktober 2017 **atas nama PT. Asmawi Agung Corporation (PT. ASCO)**; Bukti ini membuktikan bahwa PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) selaku Pemegang Hak semula **menduduki** dan **menguasai** Objek Bidang Tanah **secara Terus menerus**, Terbukti dalam daftar Pajak dan juga PBB **tercatat atas nama PT. Asmawi Agung Corporaindo / PT. ASCO** dan **BUKANLAH** atas nama H. Cs Mardjan Sarmah sebagaimana dalil TERGUGAT – I dalam gugatan perdata Nomor: 410/Pdt.G/2019/PN. Jkt.Tim tertanggal 8 Juni 2019 -----(Lihat Bukti ; P – 29 dan Bukti : P - 30);

Hal ini menunjukkan sekaligus **MEMBUKTIKAN** bahwa TERGUGAT – I **MUTLAK** dan **"TULEN"** **BUKANLAH** sebagai pemilik yang SAH atas objek bidang Tanah yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT – III, yaitu Bidang Tanah yang terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur; Bahwa Berdasarkan dasar hukum dan Uraian yuridis dari Poin 12 butir 1 sampai butir 4 tersebut diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa **Tindakan** dan **Perbuatan** dari TERGUGAT – I yang **"MENYEROBOT"** dan **MENCAPLOK** bidang Tanah dengan cara : membangun **NARASI** yang TANPA DASAR serta **mengaku-ngaku seolah-olah** sebagai Pemilik atas SEBAHAGIAN bidang tanah yang terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur seluas 36.800 M2 dengan alas Hak Girik C Nomer 1371

Hal. 28 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



adalah **DALIL** yang “**NAIF**” dan **HANYALAH** *akal – akalan* dan **KARANGAN** cerita serta **KEDOK** dan “**ALIBI**” **belaka** dari **TERGUGAT – I**, karena berdasarkan uraian fakta yang didukung dengan dasar dan alasan Yuridis dari Poin 12 butir 1 sampai butir 4 tersebut diatas, Terbukti sangat jelas bahwa :

- Bahwa bidang tanah yang terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur seluas 41.876 M2 adalah “**BERSTATUS**” alas Hak Sertifikat, yaitu : SHGB No: 04643; SHGB No: 04644; SHGB No: 04645; SHGB No: 04646; SHGB No: 04663; SHGB No: 04662 tercatat **atas nama PT. Adonara Propertindo / PENGGUGAT** yang berasal dari Pelepasan dan Peralihan Hak dari Sertifikat HGB 1888 ; Sertifikat HGB 1894 ; dan Sertifikat HGB 1430 dengan **Total luas tanah 41.876 M2** yang semula tercatat atas nama PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco), yang secara Yuridis memiliki kekuatan pembuktian kepemilikan Hak atas Tanah yang **Kuat dan SEMPURNA**;

Dan **BUKANLAH** tercatat atas nama **TERGUGAT – I** dan **BUKAN PULA** berstatus Alas Hak Surat GIRIK, yang secara yuridis **BUKANLAH** sebagai bukti kepemilik atas bidang tanah dan juga **TIDAK DAPAT** dijadikan sebagai pembuktian kepemilikan atas hak tanah;

- Bahwa **LETAK** Objeknya atau Alamat yang di klaim oleh **TERGUGAT – I** yaitu terletak di **Ujung Krawang RT.015 / RW.05** Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur seluas **36.800 M2** (ex. *Girik C Nomer: 1371 ata nama Cs. Marjan Sarmah*) yang **TERGUGAT – I** dalilkan adalah “**BERBEDA** dengan alamat atau **LETAK** objek bidang tanah yang **PENGGUGAT** jual kepada **TERGUGAT – III** yaitu: Terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur seluas **41. 876 M2** sebagaimana **SHGB Nomer: 04643 ; SHGB Nomer: 04644 ; SHGB Nomer: 04645 ; SHGB Nomer: 04646 ; SHGB Nomer: 04663 ; SHGB Nomer: 04662** (Tercatat atas nama : *PT. Adonara Propertindo*);

Hal. 29 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



- Bahwa Luas Bidang tanah yang diklaim oleh TERGUGAT – I juga **SANGAT BERBEDA** dengan Luas bidang tanah yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT – III., yaitu “**VERSI**” TERGUGAT – II seluas **36.800 M2** sedangkan Luas Objek bidang tanah yang benar secara fakta hukum adalah seluas **41.876 M2**;

Oleh karenanya berdasarkan Fakta hukum dan Uraian yuridis di atas, **cukup dasar** dan alasan Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk menyatakan Tindakan dan Perbuatan TERGUGAT – I yang **Mencaplok** atau **MENYEROBOT** bidang tanah dengan **ALIBI** atau **KEDOK** : **mengaku-ngaku seolah-olah** sebagai pemilik atas bidang Tanah (objek Sengketa) dengan **TANPA DASAR** dan sangat **Mengada – ada** adalah suatu **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang sangat merugikan PENGGUGAT dan berkenan kiranya Yang mulia Majelis hakim untuk **MENGABULKAN** gugatan dari PENGGUGAT untuk seluruhnya;

13. PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) dari TERGUGAT – I “YANG KETIGA”,

Bahwa Tindakan dan Perbuatan TERGUGAT – I yang mengklaim atau **mengaku – ngaku seolah – olah** sebagai pemilik atas objek bidang tanah yang PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT – III, dengan cara mengajukan gugatan perdata ke pengadilan Negeri Jakarta Timur pada **Tempus tahun 2019**, sebagaimana tercatat dalam Register Perkara Perdata Nomor: 410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tertanggal 8 Juni 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 547/Pdt/2020/PT. DKI tertanggal 7 Januari 2021 *Juncto* Putusan Kasasi Nomor; 3121 K/ Pdt/2021 tertanggal 10 November 2021 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 888 PK/Pdt/2022 tertanggal 31 Agustus 2022 adalah **TINDAKAN** dan **PERBUATAN** yang **KELIRU** dan **CACAT HUKUM**, karena “**BERTENTANGAN**” dengan hukum positif yang berlaku, adapun Kekeliruan dari tindakan dan perbuatan dari TERGUGAT – I tersebut, akan kami uraikan sebagai berikut :

- 1) Bahwa TERGUGAT – I mengklaim bidang tanah yang Terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur yang sebelum

Hal. 30 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



dibeli oleh PENGGUGAT status bidang tanah tersebut **TELAH** “**BERSTATUS**” “**SERTIFIKAT**”, Yaitu : Sertifikat HGB Nomor : 1888 yang diterbitkan Badan Pertanahan **pada Tahun 1986**; Sertifikat HGB Nomor: 1894 yang diterbitkan Badan Pertanahan **pada Tahun 1987**; dan Sertifikat HGB 1430 yang diterbitkan Badan Pertanahan **pada Tahun 1985**, yang semula tercatat atas nama PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco); Oleh karenanya, apabila kita hitung **sejak Tempus tanggal terbitnya** Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut sampai dengan objek tanah tersebut di beli oleh PENGGUGAT, maka secara fakta hukum PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) selaku pemilik yang SAH secara hukum atas bidang tanah tersebut **TELAH** menempati, menduduki dan menguasai bidang tanah tersebut **“LEBIH”** dari **35 (Tiga Puluh Lima) Tahun**, yaitu sejak tahun terbit 1985 sampai dengan 2017 (tempus tahun Pelepasan dan peralihan hak kepada PENGGUGAT), **TIDAK ADA** sanggahan / Klaim, maupun gugatan dari pihak manapun.

- Akan tetapi, **secara Tiba – tiba** dan **TANPA HAK** serta **TANPA DASAR** TERGUGAT – I mengklaim sebagai pemilik atas bidang Tanah yang Terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur (Objek sengketa) dengan beralih sebagai Pemilik Tanah tersebut dengan dasar Surat Girik C Nomer : 1371. Dengan cara membuat dan **mengajukan gugatan Perdata pada tempus tahun 2019, PADAHAL** SHGB yang tercatat atas nama PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) **TELAH TERBIT sejak Tempus Tahun 1985 , Tahun 1986 dan Tahun 1987**, Artinya Sertifikat HGB tersebut telah Terbit **lebih dari “35 (tiga puluh lima) tahun”**. oleh karenanya Perbuatan dan Tindakan dari TERGUGAT – I tersebut yang mengajukan gugatan atau Klaim/ Sanggahan terhadap Sertifikat HGB Nomor :1888 yang diterbitkan Badan Pertanahan **pada Tahun 1986**; Sertifikat HGB Nomor: 1894 yang diterbitkan Badan Pertanahan **pada Tahun 1987**; dan Sertifikat HGB 1430 yang diterbitkan Badan Pertanahan **pada Tahun 1985** adalah Tindakan dan Perbuatan yang **Melawan Hukum** karena mengajukan Gugatan yang secara yuridis **“TELAH” KEDALUARSA**, Mengingat Sertifikat Hak atas Tanah

Hal. 31 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



merupakan **Produk Pejabat Tata Usaha Negara (TUN)**, maka semestinya upaya hukum dari TERGUGAT – I apabila benar-benar sebagai pemilik yang sah dan beriktikad baik harus mengajukan gugatan pembatalan sertifikat ke Pengadilan Tata Usaha Negara **paling lama 90 (Sembilan puluh) hari sejak di tebitkan nya SHGB tersebut**. Hal ini sebagaimana diatur dalam **Pasal 55 Undang – undang Nomor : 5 Tahun 1986** tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang bunyinya kami kutip sebagai berikut :

Pasal 55 UU 5 /1986

“Gugatan dapat diajukan **HANYA** dalam **tenggang waktu 90 (SEMBILAN PULUH) hari** terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”

Berdasarkan Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 tersebut diatas, apabila kita kaitkan dengan Gugatan TERGUGAT – I yang BARU diajukan pada **Tempus Tahun 2019** sedangkan Terbutnya Sertifikat ayas bidang tanah tersebut (Objek Sengketa) adalah **TELAH TERBIT sejak Tempus Tahun 1985, Tahun 1986 dan Tahun 1987**, Maka sudah tentu gugatan TERGUGAT – I tersebut **TELAH LEWAT WAKTU** atau **KEDALUARSA**;

Oleh karenanya Perbuatan TERGUGAT – I yang mengajukan gugatan perdata pada **Tempus tahun 2019** dengan **KEDOK** atau **ALIBI seolah – olah** sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah yang dibeli oleh TERGUGAT – III padahal secara yuridis **TELAH KEDALUARSA** adalah suatu **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;

- 2) Bahwa selain itu, Tindakan dan Perbuatan dari TERGUGAT – I yang melakukan klaim seolah – oleh sebagai Pemilik atas bidang tanah (Objek Sengketa) dengan melakukan gugatan Perdata pada Tempus Tahun 2019 tersebut juga adalah **suatu hal yang KELIRU** dan **CACAT HUKUM**, karena semestinya TERGUGAT – I harus menggugat **pembatalan Sertifikat terlebih dahulu** ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan **BUKANLAH** mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 55 Undang – undang Nomor : 5 Tahun 1986** tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan disisi lain juga Perbuatan

Hal. 32 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



TERGUGAT – I tersebut tentunya SANGAT **BERTENTANGAN** dan **KONTRADIKSI** dengan **Pasal 32 ayat (2) PP Nomer 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah**, yang bunyinya kami kutip sebagai berikut :

Pasal 32 PP 24/ 1997

- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat **secara Sah** atas nama orang atau **Badan hukum** yang memperoleh tanah tersebut dengan **Iktikad Baik** dan secara nyata menguasainya, Maka pihak lain yang merasa mempunyai Hak atas tanah itu **tidak dapat lagi menuntut** pelaksanaan Hak tersebut apabila **“dalam waktu 5 (lima) tahun”** sejak diterbitkannya Sertifikat itu **tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat** dan Kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai Penguasaan tanah atau penerbitan setifkat tersebut;

Bahwa berdasarkan bunyi **Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997** tersebut diatas, secara yuridis semestinya TERGUGAT – I mengajukan gugatan kepada PT. Asmawi Agung (PT. Asco) selaku pemegang Hak yang SAH secara hukum atas bidang tanah (Objek sengketa) dalam jangka waktu **“PALING LAMA” 5 (lima) tahun** sejak diterbitkannya Sertifikat atas bidang tanah tersebut, dimana dalam hal ini Sertifikat SHGB tersebut terbit pada **Tempus tahun 1985 ; Tempus Tahun 1986 dan Tempus Tahun 1987**, maka semestinya TEGRUGAT – I mengajukan gugatan tertulis kepada PT. Asmawi Agung Corporation **Paling lama pada TEMPUS tahun 1990 dan/ atau tahun 1991 dan/ atau Tahun 1992**, sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa **Tindakan dan Perbuatan** dari TERGUGAT – I yang **BARU mengajukan gugatan Perdata pada Tahun 2019** dengan **KEDOK** atau **ALIBI** seolah – olah adalah pemilik yang sah atas bidang tanah (objek Sengketa) adalah suatu tindakan yang **TIDAK BERDASAR** dan **TIDAK DIBENARKAN** secara HUKUM, karena **TELAH KEDALUARSA**;

- 3) Bahwa selain dasar dan alasan yuridis sebagaimana telah PENGUGAT uraian pada poin 13 butir 1 dan butir 2 diatas,

Hal. 33 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



bahwa Tindakan dan Perbuatan TERGUGAT – I juga **BERTENTANGAN** dan “**KONTRADIKSI**” dengan **Pasal 1967 KUHPerdata**, yang bunyinya kami kutip sebagai berikut :

Pasal 1967 KUHPerdata

“Semua tuntutan hukum baik yang bersifat Kebendaan maupun yang bersifat Perorangan, **“HAPUS”** karena **KADALUARSA** dengan **“lewatnya waktu 30 Tahun”**, sedangkan orang yang menunjukkan adanya Kedaluwarsa , tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada Iktikad buruk”

Bahwa hal tersebut juga selaras dengan **Putusan Pengadilan Negeri Sekayu Nomor : 26/Pdt.G/2013/PN.Sky** tertanggal 11 Juni 2014 *juncto* **Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor: 95/Pdt/2014/PT.PLG.** tertanggal 07 Nopember 2014 *juncto* **Putusan Kasasi MA – RI Nomor: 784 K/Pdt/2015** tertanggal 22 september 2015 yang **MENOLAK** gugatan penggugat **karena KEDALUARSA**, dimana pertimbangannya **PENGGUGAT** kutip sebagai berikut :

- *Menimbang, bahwa majelis menilai selain bukti otentik tentang kepemilikan atas tanah juga diperlukan adanya penguasaan atas tanah atau paling tidak adanya pengelolaan atas tanah sejak dimiliki seseorang;*
- *Menimbang, bahwa berdasarkan **Pasal 1967 KUHPerdata** menyatakan bahwa “semua tuntutan hukum baik bersifat kebendaan maupun Perorangan **“HAPUS”** karena kedaluarsa dengan **“lewatnya waktu 30 Tahun”**, sedangkan orang yang menunjukkan adanya kedaluarsa itu tidak udah menunjukkan suatu alas Hak dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasari iktikad buruk;*
- *Menimbang, bahwa **majelis hakim menilai** bahwa sejak tahunh 1981 hingga tahun 2013 sejak didaftarkannya gugatan a quo, penggugat tidak dapat membuktikan adanya penguasaan terus menerus dari Sdr. Alwi ataupun penggugat sehingga dari tahun 1981 hingga 2013 yang **adalah 32 tahun lamanya**, hak atas*

Hal. 34 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



*tanah sengketa **HAPUS** karena kedaluarsa yaitu melebihi 30 tahun sesuai dengan ketentuan Pasal 1967 KUHPerdara;*

Bahwa berdasarkan Pasal 1967 KUHPerdara dan juga bunyi Putusan Pengadilan Negeri Sekayu Nomor: 26/Pdt.G/2013/PN.Sky tertanggal 11 Juni 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor: 95/Pdt/2014/PT.PLG. tertanggal 07 Nopember 2014 *juncto* Putusan Kasasi MA – RI Nomor: 784 K/Pdt/2015 tertanggal 22 september 2015 tersebut, apabila kita kaitkan dengan gugatan TERGUGAT – I yang **baru mengajukan** gugatan **pada Tempus tahun 2019**, sedangkan Sertifikat HGB Nomor : 1888 yang diterbitkan Badan Pertanahan **pada Tahun 1986**; Sertifikat HGB Nomor : 1894 yang diterbitkan Badan Pertanahan **pada Tahun 1987**; dan Sertifikat HGB 1430 yang diterbitkan Badan Pertanahan **pada Tahun 1985**, artinya sejak terbit Sertifikat hingga adanya gugatan dari TERGUGAT – I **TELAH MELEBIHI** dari **35 tahun**, sehinga merujuk pada Pasal 1967 tersebut sudah sepatutnya Hak untuk mengajukan gugatan dari TERGUGAT – I apabila benar sebagai pemilik **TELAH HAPUS karena KEDALUWARSA**;

Dan Artinya TERGUAT – I yang mengaku – ngaku sebagai pemilik objek bidang tanah (Objek Sengketa) dengan cara mengajukan gugatan pada Tempus tahun 2019 adalah PENGGUGAT yang **BERIKTIKAD BURUK**, karena telah membangun Narasi yang tidak benar dan HANYALAH mengaku – ngaku dengan “**KEDOK**” atau **ALIBI** seolah – oleh sebagi pemilik atas objek sengketa, dan sudah sepatutnya pula Tindakan dan Perbuatan TERGUGAT – I tersebut dinyatakan sebagai **PERBUATAN MELAWAN HUKUUM** yang sangat merugikan PENGGUGAT dan juga TERGUGAT – III; Bahwa berdasarkan Dasar dan Uraian yuridis **point 13 butir 1** sampai **butir 3** tersebut diatas, **TINDAKAN** dan **PERBUATAN** dari TERGUGAT – I yang membuat **ALIBI** dan **NARASI** dengan **KEDOK seolah- olah** sebagai Pemilik atas bidang tanah (Objek sengketa) yang **TELAH PENGGUGAT JUAL** kepada TERGUGAT – III, dengan cara mengajukan Klaim / gugatan perdata pada Tempus tahun 2019 adalah Perbuatan yang **TANPA DASAR** dan juga **KELIRU** karena Hak atau upaya hukum yang diatur undang – undang untuk mengajukan gugatan atau sanggahan terhadap

Hal. 35 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Sertifikat HGB Nomor :1888 yang diterbitkan Badan Pertanahan **pada Tahun 1986**; Sertifikat HGB Nomor: 1894 yang diterbitkan Badan Pertanahan **pada Tahun 1987**; dan Sertifikat HGB 1430 yang diterbitkan Badan Pertanahan **pada Tahun 1985** “**TELAH LEWAT**” **JANGKA WAKTU** atau dengan kata lain **TELAH HAPUS** karena **KEDALUARSA**,;

Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa **PERBUATAN TERGUGAT – I** tersebut adalah “**BERTENTANGAN**” dengan **Pasal 55 Undang – undang Nomor : 5 Tahun 1986** tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur **Jangka waktu** sanggahan terhadap Terbitnya suatu Sertifikat **HANYA** dalam **Tempo 90 (Sembilan Puluh) hari** sejak dikeluarkannya sertifikat / Putusan Pejabat TUN dan “**BERTENTANGAN JUGA**” dengan **Pasal 32 ayat (2) PP Nomer 24 Tahun 1997** tentang Pendaftaran tanah yang mengatur **Jangka waktu keberatan** terhadap terbitnya sertifikat atas tanah **Paling lambat selama 5 Tahun** sejak Sertifikat terbit dan “**BERTENTANGAN PULA**” dengan **Pasal 1967 KUHPerdara** yang mengatur **Jangka waktu mengajukan tuntutan** atas Hak kebendaan **paling lama 30 tahun**, oleh karena Perbuatan TERGUGAT – I yang memaksakan gugatan pada **Tenpus Tahun 2019** yang secara Yuridis **TELAH KEDALUARSA** merupakan **KEDOK** atau **ALIBI** untuk mencari **Keuntungan sepihak**, yang disertai dengan **NIAT / IKTIKAD BURUK** adalah termasuk dalam kualifikasi **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;

14. Bahwa TERGUGAT – I telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)** dengan **KEDOK** atau **ALIBI** seolah – olah sebagai Pemilik atas Bidang Tanah terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013/ RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur, yang secara fakta telah **PENGGUGAT JUAL** kepada TERGUGAT – III, dan Sudah di Balik namakan atas Nama TERGUGAT – III;

Bahwa atas Perbuatan TERGUGAT – I tersebut secara nyata **menyebabkan Kerugian** yang sangat besar bagi diri **PENGGUGAT**, baik **kerugian Materil** harus membayar Pengacara dan juga mengembalikan uang jual beli kepada TERGUGAT – III dan juga **Kerugian Immateriell** karena atas tindakan dan Perbuatan dari TERGUGAT – I tersebut,

Hal. 36 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



PENGGUGAT mengalami cacat nama dihadapan Pemerintah DKI Jakarta umumnya dan terhadap TERUGAT – III Khususnya;

Hal tersebut sebagaimana telah diatur secara jelas dalam **Pasal 1365 KUPerdata juncto Pasal 1366 KUHPerdata juncto Pasal 1367 KUHPerdata**, yang bunyinya kami kutip sebagai berikut :

Pasal 1365 KUHPerdata :

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

Pasal 1366 KUHPerdata :

“Setiap orang **bertanggung jawab** tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, **tetapi juga** untuk **kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya** atau kurang hati – hatinya”

Pasal 1367 KUHPerdata:

“seseorang **tidak hanya** bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan atas perbuatann melawan hukum yang dilakukannya, **melainkan juga** atas orang yang berada dibawah tanggungannya”

Bahwa apabila merujuk kepada **Pasal 1365 KUPerdata juncto Pasal 1366 KUHPerdata juncto Pasal 1367 KUHPerdata** tersebut diatas, maka telah terbukti bahwa TERGUGAT – I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, adapun unsur dari Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, adalah sebagai berikut :

- a) Adanya Perbuatan Melawann Hukum;
- b) Kesalahan;
- c) Kerugian;
- d) Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian;

Bahwa demi terangnya perkara a quo, maka dengan ini PENGGUGAT uraikan masing – masing unsur Perbuatam Melawan Hukum tersebut satu per satu, yaitu :

Ad. a Adanya Perbuatan melawan hukum;

Bahwa secara fakta hukum Perbuatan dan Tindakan dari TERGUGAT – I yang **MENCAPLOK** dan/ atau **MENYEROBOT** Bidang tanah yang telah PENGGUGAT jual

Hal. 37 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



kepada TERGUGAT – III dengan “KEDOK” atau **ALIBI** seoha – olah sebagai Pemilik atas bidang tanah (Objek sengketa) sebagaimana yang telah PENGUGAT uraikan dalam poin 11 samapi poin 13 dalam Gugatan A quo merupakan Dalil dan Bukti yang Tidak dapat dibantah lagi kebenarannya. Tentang adanya suatu **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang dilakukan oleh TERGUGAT – I;

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa Unsur adanya perbuatan melawan hukum dari Pasal 1365 KUHPerdara tersebut **telah TERBUKTI dan TERPENUHI secara hukum;**

Ad. b Kesalahan;

Bahwa unsur yang kedua adalah adanya **suatu kesalahan yang nyata**, yaitu TERGUGAT – I telah salah dan keliru dalam klaim nya sebagaimana tertuang dalam gugatan perdata Nomor: 410/Pdt.G/ 2019/PN.Jkt.Tim tertanggal 8 Juni 2019 juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 547/Pdt/2020/PT. DKI tertanggal 7 Januari 2021 Juncto Putusan Kasasi Nomor; 3121 K/ Pdt/2021 tertanggal 10 November 2021 juncto Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 888 PK/Pdt/2022 tertanggal 31 Agustus 2022, yang mana secara fakta hukum :

- Bahwa bidang tanah yang terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur seluas 41.876 M2 adalah **“BERSTATUS”** alas Hak Sertifikat, yaitu : SHGB No: 04643; SHGB No: 04644; SHGB No: 04645; SHGB No: 04646; SHGB No: 04663; SHGB No: 04662 tercatat **atas nama PT. Adonara Propertindo / PENGUGAT** yang berasal dari Peralihan Hak dari Sertifikat HGB 1888 ; Sertifikat HGB 1894 ; dan Sertifikat HGB 1430 dengan Total **luas tanah 41.879 M2** yang semula tercatat atas nama PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco), yang secara Yuridis memiliki kekuatan pembuktian kepemilikan Hak atas Tanah yang Kuat dan sempurna;

Hal. 38 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Dan **BUKANLAH** tercatat atas nama TERGUGAT – I dan **BUKAN PULA** berstatus Alas Hak Surat GIRIK, yang secara yuridis **BUKANLAH** sebagai bukti kepemilik atas bidang tanah dan juga **TIDAK DAPAT** dijadikan sebagai pembuktian kepemilikan atas hak tanah;

- Bahwa LETAK Objeknya atau Alamat yang di klaim oleh TERGUGAT – I yaitu terletak di **Ujung Krawang RT.015 / RW.05** Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur **seluas 36.800 M2** sebagaimana **Girik C Nomer: 1371** adalah “**BERBEDA** dengan alamat atau LETAK objek bidang tanah yang PENGUGAT jual kepada TERGUGAT – III yaitu : Terletak di **Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06** Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur **seluas 41. 876 M2** sebagaimana **SHGB Nomer: 04643 ; SHGB Nomer: 04644 ; SHGB Nomer: 04645 ; SHGB Nomer: 04646 ; SHGB Nomer: 04663 ; SHGB Nomer: 04662;**
- Bahwa Luas Bidang tanah yang diklaim oleh TERGUGAT – I juga **SANGAT BERBEDA** dengan Luas bidang tanah yang telah PENGUGAT jual kepada TERGUGAT – III., yaitu “**VERSI**” TERGUGAT – II **seluas 36.800 M2** sedangkan Luas Objek bidang tanah yang benar secara fakta hukum adalah **seluas 41.876 M2;**

Oleh karenanya berdasarkan Fakta hukum di atas, tindakan dan Perbuatan dari TERGUGAT – I yang Mencaplok atau menyerobot bidang tanah dengan KEDOK atau ALIBI : mengaku – ngaku seolah – olah sebagai pemilik atas bidang Tanah (objek Sengketa), **PADAHAL** baik LETAKNYA atau ALAMATNYA adalah **BERBEDA**, dan BATAS -BATAS TANAHNYA juga **SANGAT BERBEDA** serta LUASnya juga **BERBEDA** adalah merupakan suatu kekeliruan dan juga **KESALAHAN** yang sangat fatal dan **SANGAT ESSENSIAL;**

Hal. 39 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa Unsur adanya Kesalahan dari Pasal 1365 KUHPdata tersebut telah TERBUKTI dan TERPENUHI secara hukum;

Ad. c Kerugian;

Bahwa unsur ketiga dari Pasal 1365 adalah adanya kerugian, dimana secara nyata dan terang benderang, atas tindakan dan Perbuatan dari TERGUGAT – I tersebut telah menyebabkan kerugian bagi diri PENGGGAT, baik kerugian Materiel maupun kerugian Immateriel yang tidak dapat dinilai dengan nominal uang;

- Adapun Kerugian Materiel PENGGUGAT adalah harus mengembalikan uang jual Beli dengan TERGUGAT – III sebesar **Rp. 291.038.200.000,-** (Dua Ratus Sembilan Puluh Satu Miliar Tiga Puluh Delapan Juta Dua Ratus Ribu Rupiah);

Bahwa di samping itu pula, atas tindakan dan perbuatan dari TERGUGAT – I tersebut, juga menyebabkan PENGGUGAT mengalami kerugian material lainnya yaitu PENGGUGAT juga harus menyewa jasa Lawyer runtuk bersidang di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan Rincian biaya sebagai berikut :

1) **BIAYA Fee Lawyer : Rp. 100.000.000,-** (seratus juta rupiah);

2) **BIAYA** Operasional Lawyer untuk menghadiri Sidang, diperkirakan 15 kali persidangan, dengan rincian sebagai berikut :

- Operasional dan Transport sidang

Rp. 2.500.000.- X 4 Orang----- = Rp. 10.000.000.;

Rp. 10.000.000.- X 15 kali Sidang----- = **Rp. 150.000.000.;**

TOTAL KERUGIAN BIAYA :

FEE LAWYER ----- = Rp.

100.000.000.-

BIAYA OPERASIONAL & TRANSPORT = Rp.

150.000.000.- +

JUMLAH ----- = Rp.

250.000.000.- ;

(Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

- Selain kerugian materiel sebagaimana tersebut diatas, PENGGUGAT juga mengalami kerugian Immateriel, berupa

Hal. 40 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



rusaknya nama baik PENGGUGAT di mata Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada umumnya dan kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya khususnya, serta Rusaknya nama PENGGUGAT dikalangan Rekan – rekan Bisnis dan juga dimata Masyarakat, yang apabila dinilai dengan uang **SAMA atau “SETARA”** dengan nilai Jual Beli yang terjadi Antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT – III, yaitu **sebesar Rp. 291.038.200.000,- (Dua Ratus Sembilan Puluh Satu Miliar Tiga Puluh Delapan Juta Dua Ratus Ribu Rupiah);**

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa Unsur adanya Kerugian dari Pasal 1365 KUHPerdata tersebut **telah TERBUKTI dan TERPENUHI secara hukum;**

Ad. d Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian;

Bahwa unsur ke empat dari Pasal 1365 KUHPerdata adalah adanya **Hubungan kausal** antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian; Hal ini sangat jelas telah terjadi dalam perkara a quo, sebagaimana yang telah PENGGUGAT uraian secara konkrit pada poin Ad.a diatas kemudian dihubungkan pula dengan uraian Ad.c, maka sudah sangat tercermin bahwasanya TERDAPAT **HUBUNGAN KAUSALITAS** antara keduanya;

Dimana atas Tindakan dan Perbuatan dari TERGUGAT – I tersebut yang telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM **MENCAPLOK** dan/ atau **MENYEROBOT** Bidang tanah yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT – III **dengan “KEDOK”** atau **ALIBI** seolah – olah sebagai Pemilik atas bidang tanah (Objek sengketa), atas hal tersebut telah terjadi HUBUNGAN KAUSALITAS dengan kerugian bagi diri PENGGUGAT yaitu menimbulkan KERUGIAN baik Materiil maupun Immateriil, sebagaimana yang telah PENGGUGAT uraikan dalam uraian poin Ad. a, ; Poin Ad. b,; dan Poin. Ad. c,;

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa Unsur adanya Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian dari Pasal 1365 KUHPerdata tersebut **telah TERBUKTI dan TERPENUHI secara hukum;**

Berdasarkan Uraian yuridis dari unsur Pasal 1365 KUHPerdata tersebut diatas, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa

Hal. 41 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



SEMUA UNSUR dalam pasal 1365 KUHPerdara tersebut **TELAH TERBUKTI** dan **TELAH TERPENUHI** seluruhnya, sehingga **cukup dasar** dan **alasan** serta SUDAH selayaknya pula Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan **MENERIMA** dan **MENGABULKAN** seluruh gugatan PENGGUGAT;

15. Bahwa dari seluruh Uraian Posita dari **Point 1 (satu)** Sampai dengan **Point 14 (Empat Belas)** tersebut diatas, Karena GUGATAN PENGGUGAT disertai dengan BUKTI – BUKTI OTENTIK yang Sangat Jelas dan Terbukti Bahwa TERGUGAT – I. telah **MENCAPLOK** dan **MENYEROBOT Bidang tanah yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT - III secara sewenang – wenang dan TANPA DASAR** serta diluar KEPATUTAN dengan KEDOK atau alibi *seolah – olah* pemilik Tanah dengan dasar Surat Girik C Nomor 1371 adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**;
16. Bahwa ada **kekhawatiran** dari **PENGGUGAT**, bahwasanya TERGUGAT – I akan menjual atau mengalihkan **objek bidang Tanah** yang terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013/ RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur seluas 41.876 M2 **kepada Pihak lain**. Dan guna menjamin agar Objek Tanah tersebut tetap utuh sesuai dengan porsi dan hakikatnya serta untuk menjamin supaya Gugatan **PENGGUGAT tidak hampa (illusoir)** dan juga **TIDAK SIA – SIA** serta agar putusan perkara a quo dikemudian hari dapat **memiliki kepastian Hukum** dan **juga dapat di EKSEKUSI**, maka **PENGGUGAT mohon kepada** Pengadilan Negeri Jakarta Timur Cq. Yang Mulia Majelis Hakim **Untuk berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)**, sebagaimana **Pasal 261 Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBG) Jo. Pasal 227 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (HIR)** terhadap **Objek Sengketa** yang PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT - III berupa :

- **Sebidang Tanah** terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013/ RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur seluas **41.876 M2** tercatat atas nama PD. Pembangunan Sarana Jaya, dengan batas – batas sebagai berikut :
- Batas Utara : Perumahan Penduduk, Jalan Sejahtera;
 - Batas Timur : Rumah Warga, Jalan Mutiara VI, Masjid Al Hijrah dan Saluran Drainase;
 - Batas Selatan : Lahan Kosong, Jalan Mutiara Raya dan SUTET;

Hal. 42 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



- Batas Barat : Jalan Cakung Cilincing Timur (Jl. Seजार Tol Sisi Timur), Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta;

Bahwa cukup alasan kiranya Yang mulia Majelis Hakim untuk **meletakkan Sita Jamian (*Conservatoir Beslag*)**, terhadap **Objek Tanah SENGKETA** tersebut diatas, guna untuk menjamin putusan a quo sebagaimana telah kami uraikan tersebut diatas.;

17. Bahwa mengingat gugatan PENGGUGAT telah didasarkan pada alasan dan bukti – bukti autentik, serta dasar hukum yang sangat kuat, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh TERGUGAT – I, TERGUGAT – II ; TERGUGAT – III ; TERGUGAT – IV; TERGUGAT – V; TERGUGAT - VI dan TURUT TERGGUGAT. Maka PENGGUGAT mohon kehadiran Majelis Hakim yang Mulia agar **putusan parkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voobaar Bij Voorraad*)**, dengan kata lain putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum baik Verzet, Banding maupun Kasasi dari TERGUGAT – I TERGUGAT – II ; TERGUGAT – III ; TERGUGAT – IV; TERGUGAT – V; TERGUGAT - VI dan TURUT TERGGUGAT ;

Berdasarkan seluruh Uraian Yuridis diatas, PENGGUGAT memohon Kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk berkenan Memeriksa dan Mengadili perkara a quo, dengan Amar Putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

PRIMAIR :

1. **Mengabulkan** Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT - I telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;**
3. Menyatakan Tindakan dan Perbuatan TERGUGAT – I yang mencaplok dan Menyerobot bidang tanah yang terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013/ RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur seluas 41.876 M2, yang telah PENGGUGAT jual kepada TERGUGAT – III adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM;**
4. Menyatakan PENGGUGAT adalah sebagai **PEMBELI** yang **BERIKTIKAD BAIK** atas Pelepasan dan Peralihan Hak atas objek bidang tanah yang terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013/ RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur seluas 41.876 M2 dari PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) kepada PENGGUGAT, sehingga haruslah dilindungi menurut hukum;

Hal. 43 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Pemilik Tanah asal adalah Milik PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) yang pada tahun 2017 beralih hak nya kepada PENGGUGAT;
6. Menyatakan Tanah milik TERGUGAT – I seluas 36.800 M2 **BUKANLAH** bidang tanah yang dijual oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT – III seluas 41.876 M2;
7. Menyatakan Lokasi Girik C Nomer 1371 milik TERGUGAT – I **BUKAN** terletak di lokasi bidang tanah yang terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013 / RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur;
8. Menyatakan Girik C Nomer 1371 milik TERGUGAT – I tersebut **BUKAN** bukti Kepemilikan atas Bidang Tanah dan **TIDAK memiliki kekuatan hukum mengikat**;
9. Menyatakan Bidang Tanah yang terletak di Jalan Sejajar Tol Sisi Timur, Kelurahan Pulo Gadung, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur seluas 41.879 M2 adalah **BERASAL** dari SHGB Nomer: 1894 ; SHGB 1430 ; dan SHGB : 1888 yang tercatat atas nama PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) ;
10. Menyatakan batas - batas Objek bidang tanah yang telah dijual oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT – III adalah :
 - Batas Utara : Perumahan Penduduk, Jalan Sejahtera;
 - Batas Timur : Rumah Warga, Jalan Mutiara VI, Masjid Al Hijrah dan Saluran Drainase;
 - Batas Selatan : Lahan Kosong, Jalan Mutiara Raya dan SUTET;
 - Batas Barat : Jalan Cakung Cilincing Timur (Jl. Sejajar Tol Sisi Timur), Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta;
11. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Jalan Sejajar Tol Sisi Timur, Kelurahan Pulo Gadung, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur seluas 41.876 M2 yang telah di JUAL oleh TERGUGAT – II kepada PENGGUGAT adalah **termasuk Aset** PT. Asmawi Agung Corporation (Boedel Pailit);
12. Menyatakan Akte Pelepasan dan Peralihan Hak Nomor: 54 tertanggal 28 Juli 2017 antara TERGUGAT – II kepada PENGGUGAT yang dibuat oleh TERGUGAT – IV adalah **SAH secara hukum** dan **memiliki kekuatan hukum yang mengikat**;

Hal. 44 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim

Disclaimer

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



13. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT – III dihadapan TERGUGAT – V adalah **SAH secara hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat**;
14. Menyatakan Akte Jual Beli Nomer : 38; Akte Jual Beli Nomer : 39; Akte Jual Beli Nomer : 40; Akte Jual Beli Nomer : 41; Akte Jual Beli Nomer : 42; Akte Jual Beli Nomer : 43 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT – III yang dibuat oleh TERGUGAT – V adalah **SAH secara hukum dan memiliki kekuatan hukum yang Mengikat**;
15. Menyatakan **SAH dan berharga** Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap bidang tanah terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT. 013/ RW. 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur seluas 41.876 M2 tersebut;
16. Menghukum TERGUGAT – I untuk membayar **Kerugian Materiel** PENGGUGAT secara tunai, dengan rincian :

No	Kerugian Materiel	Jumlah
1.	pengembalian uang kepada TERGUGAT – III	Rp. 291.038.200.000,- <i>(Dua Ratus Sembilan Puluh Satu Miliar Tiga Puluh Delapan Juta Dua Ratus Ribu Rupiah)</i>
2.	Biaya Fee Lawyer	Rp. 100.000.000,- <i>(seratus juta rupiah)</i>
3.	Biaya Operasional dan Transport Sidang	Rp. 150.000.000,- <i>(seratus lima puluh juta rupiah)</i>
	Total Kerugian Materiel	Rp. 291.288.200.000,- <i>(Dua ratus Sembilan puluh satu miliar dua ratus delapan puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah).</i>

17. Menghukum TERGUGAT – I untuk membayar **Kerugian Immateriel** kepada PENGGUGAT sebesar **Rp. 291.038.200.000,- (Dua Ratus Sembilan Puluh Satu Miliar Tiga Puluh Delapan Juta Dua Ratus Ribu Rupiah)** secara tunai;
18. Memerintahkan TERGUGAT – II ; TERGUGAT – III ; TERGUGAT – IV; TERGUGAT – V; TERGUGAT - VI dan TURUT TERGGUGAT untuk **mematuhi isi Amar putusan** a quo.

Hal. 45 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Menyatakan Putusan Pengadilan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Serta Merta) / **Uit Voobaar Bij Vooraad**, meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, atau Kasasi dari TERGUGAT - I dan TERGUGAT – II.; TERGUGAT – III ; TERGUGAT – IV ; TERGUGAT – V ; TERGUGAT - VI dan TURUT TERGGUGAT;
20. Menghukum TERGUGAT I ; TERGUGAT – II ; TERGUGAT – III ; TERGUGAT – IV ; TERGUGAT – V ; TERGUGAT - VI dan TURUT TERGGUGAT untuk membayar Seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Maka PENGGUGAT. Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut begitu pula dengan Tergugat I, II, III, VI dan Turut Tergugat juga telah datang menghadap Kuasanya, sedangkan Tergugat IV dan Tergugat V tidak datang menghadap didepan persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai relaas panggilan kepada **Tergugat IV dan Tergugat V** untuk sidang Tanggal 14 Pebruari 2023 dan untuk sidang Tanggal 28 Maret 2023, serta Panggilan Melalui Media Massa I untuk sidang Tanggal 23 Mei 2023 dan Panggilan Melalui Media Massa II untuk sidang Tanggal 13 Juni 2023, akan tetapi **Tergugat IV dan Tergugat V** tidak datang juga dan tidak mengirimkan kuasa atau wakilnya yang sah untuk mewakili kepentingan hukumnya;

Menimbang bahwa setelah kedua belah pihak yang berperkara menghadap persidangan maka pertama-tama oleh Ketua Majelis telah di upayakan kepada Para Pihak yang berperkara untuk berdamai dan telah diberi kesempatan untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi (sebagaimana diatur dalam PERMA No.1/2008 jo PERMA No. 1/2016) selama 30 hari kerja yang dibantu oleh hakim mediator sdr. **FX Heru Santoso, SH., MH.**, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Majelis Hakim No. 71/Pdt.G/2023/PN-Jkt.Tim, tanggal 13 Juni 2023, akan tetapi perdamaian tersebut telah gagal, sesuai surat pemberitahuan Mediator tanggal 20 Juni 2023, oleh karena proses Mediasi tersebut tidak menghasilkan kesepakatan diantara kedua belah pihak yang berpekara, demikian pula halnya Majelis Hakim telah pula berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berpekara selama proses persidangan, akan tetapi tidak berhasil pula, kemudian dimulai pemeriksaan perkara dengan

Hal. 46 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan sebelum membacakan gugatannya Kuasa Hukum Penggugat menyatakan dalam gugatan yang diajukan ada perbaikan, pada halaman 2-3 dengan perbaikan sebagai berikut:

Perbaikan alamat Tergugat IV dan Tergugat V pada halaman 2-3 surat gugatan, sebelumnya Penggugat mendalilkan sebagai berikut :

IV. NOTARIS ZAENAL ALMANAR, SH., MK.n Cq. RIO FARDIAWAN, S.H., M.Kn ;

Yang beralamat di Jalan Raya Ceger No 2, Kota Jakarta Timur, 13820;

Yang selanjutnya disebut ----- (**TERGUGAT – IV**).;

V. NOTARIS YURISCA LADY ENGRANI, S.H., M.Kn;

Yang beralamat di Jalan Jambore Blok C No 2 Cibubur Indah III Kota Jakarta Timur;

Yang selanjutnya disebut ----- (**TERGUGAT – V**).;

Penggugat mengubah dan memperbaiki menjadi :

IV. NOTARIS ZAENAL ALMANAR, SH., MK.n Cq RIO FARDIAWAN, S.H., M.Kn ;

Yang beralamat di Jalan Raya Ceger No 2, Kota Jakarta Timur, 13820, dan sekarang beralamat di Jalan Raden Intan 2, No. 55, Rt. 007, Rw. 14, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;

Yang selanjutnya disebut ----- (**TERGUGAT – IV**).;

V. NOTARIS YURISCA LADY ENGRANI, S.H., M.Kn;

Yang dahulu beralamat di Jalan Jambore Blok C No 2 Cibubur Indah III Kota Jakarta Timur, dan sekarang alamatnya tidak diketahui keberadaannya di dalam wilayah hukum Indonesia;

Yang selanjutnya disebut ----- (**TERGUGAT – V**).;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, **Tergugat I** telah mengajukan jawaban tertanggal 18 Juli 2023 sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Nebis in Idem

Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya. Bahwa atas obyek perkara aquo telah ada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Juni 2020 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 547 / PDT/2020/PT.DKI tanggal 4 Januari 2021 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor :

Hal. 47 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



3121K/PDT/2021 tanggal 11 November 2021 Jo Putusan PK Mahkamah Agung RI No,or 888PK/PDT/2022 tanggal 8 Agustus 2022.

Bahwa obyek perkara ini dan subyek perkara sama dan telah diputus serta putusan aquo telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan juga telah ada putusan upaya hukum luar biasa dan juga atas obyek perkara ini telah di eksekusi sehingga perkara ini menjadi Nobis in Idem yaitu tidak boleh suatu perkara yang sama, yang sudah di putus, diperiksa dan diputus kembali untuk kedua kalinya. Hal ini sebagaimana di atur dalam Pasal 1817BW yang menyatakan bahwa kekuatan suatu putusan hukum yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak tidak lebih luas dari pada sekedar mengenai putusan untuk dapat mengajukan kekuatan itu perlulah soal yang dituntut, alasan tuntutan dan para pihaknya adalah sama;

2. Penggugat dalam gugatannya telah melakukan perbuatan licik (Excepto Doli penacentis) ;

Bahwa tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, bahwa gugatan dalam obyek yang sama baru selesai di eksekusi dan penggugat dalam perkara obyek dan subyek yang sama telah melakukan upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali, dalam hal ini jels gugatan Penggugat yang baru di putus PK dan di eksekusi mengajukan gugatan kembali. Ini merupakan gugatan akal-akalan serta sudah jelas dan nyata adanya suatu niat yang tidak baik dan adanya perbuatan licik dari penggugat dengan memajukan gugatan kembali bertujuan semata-mata untuk mencari keuntungan finansial dalam jumlah besar dan hanya untuk menutupi perbuatan salahnya terhadap kerugian pihak lain, walaupun dalam gugatannya tidak mempunyai dasar hukum sama sekali ;

Bahwa dengan demikian seperti terurai di atas maka gugatan Penggugat sudah selayaknya di tolak atau tidak diterima ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali hal-hal yang kebenarannya diakui Tergugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat dalam dalil-dalilnya dalam pokok perkara adalah sama dengan isi dari banding Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Juni 2020 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 547 /

Hal. 48 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PDT/2020/PT.DKI tanggal 4 Januari 2021 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor :3121K/PDT/2021 tanggal 11 November 2021 Jo Putusan PK Mahkamah Agung RI Nomor 888PK/PDT/2022 tanggal 8 September 2022;

3. Bahwa oleh gugatan aquo adalah sama / identik dengan perkara yang telah di putus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka dengan ini Tergugat I dalil-dalil jawabannya sesuai dengan putusan tersebut seperti dalam point 2 diatas, yaitu :

Bahwa inti dari gugatan Para Penggugat adalah Tanah milik orang tua Para Penggugat yang bernama H. Marjan berdasarkan Girik No.C.1371, tanggal 14 Nopember 1985, luas 36.800 M2, atas nama Naman H.Cs Mardjan Sarmah, alamat Ujung Krawang Rt.015, Rw.05, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, tidak pernah di jual kepada siapapun termasuk kepada PT. Asco, namun pada tahun 1985 terkena proyek pembebasan jalan Tol seluas 1.802 M2 dan pembebasan jalan CPR Cakung seluas 100 M2, sehingga sisa tanah seluas 34.898 M2 dan pada waktu PT. Asmawi Agung Corporation (PT.Asco) pailit, tanah tersebut oleh Kurator Hendra Roza Putera, SH dimasukkan sebagai harta dan budel pailit ;

Bahwa setelah dinyatakan Pailit objek sengketa tersebut oleh kurator dilakukan Pelepasan dan Pemindehan Hak kepada PT. Adonara Propertindo dan selanjutnya oleh PT. Adonara Propertindo dijual kepada PT. Pembangunan Sarana Jaya;

Bahwa sampai sekarang tanah tersebut milik orang tua Para Penggugat yang didapat turun temurun dari Naman H.Cs Marjan ;

Bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat I (PT. Adonara Propertindo) mengadilkan bahwa objek sengketa tersebut di dapat dengan cara membeli dari kurator. H. Hendra Roza Putra, SH, berdasarkan akta pelepasan dan pemindehan hak No. 54 Tgl 28-07-2017;

Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut. Tergugat II menerangkan pada intinya bahwa objek sengketa tersebut merupakan harta PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) yang didapat dengan cara membeli dari H. Naman tahun 1978 berdasarkan Akta Kuasa No. 89 Tanggal 21 September 1979 dan akta persetujuan No. 88 Tanggal 21 September 1979;

Hal. 49 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa benar setelah dinyatakan pailit lalu dilakukan pelepasan dan pemindahan hak kepada PT. Adonara Propertindo dan oleh PT. Adonara Propertindo dijual kepada PD. Pembangunan Sarana Jaya dan dimaksud pada Penggugat tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah yang ditunjukkan oleh para penggugat dilakukan sidang ditempat objek sengketa (Pemeriksaan sidang setempat);

Bahwa benar Tergugat III (PD. Perumahan Pembangunan Sarana Jaya) membeli tanah dari Tergugat I (PT. Adonara Propertindo) dengan bukti surrat berupa SHGB 04663, SHGB 04662, SHGB 04646, SHGB 04644, SHGB 04644, SHGB 04643; Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak para Penggugat telah mengajukan 15 (lima belas) bukti surat yang telah bermateari secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya. Selain itu Para Penggugat telah menghadirkan 4 (empat) orang saksi yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah, oleh karenanya bukti surat dan saksi keterangannya dibawah sumpah oleh karenanya bukti surat dan saksi tersebut telah memenuhi persyaratan untuk menjadikan alat bukti dipersidangan;

Bahwa sedangkan Tergugat I telah mengajukan 13 (tiga belas) bukti surat, untuk Turut Tergugat mengajukan 15 (lima belas) bukti surat, hal dimana kesemua bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, oleh karenanya bukti surat tersebut telah memenuhi persyaratan bukti surat di persidangan, namun masing-masing tidak menghadirkan saksi atau ahlinya;

Bahwa pada tanggal 19 Oktober 2019 Penggugat (H. Marjan) meninggal dunia, bukti P-1 dan dilanjutkan oleh ahli warisnya;

Bahwa apakah benar objek sengketa milik PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) yang didapat dengan cara membeli dari H. Naman/H. Marjan sehingga oleh kurator H. Hendra Roza Saputra, SH dimasukkan sebagai boedel pailit PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco), bukti T.II-5 dan bukti T.II-6;

Bahwa sebelum majelis hakim mempertimbangkan lebih lanjut, tentunya akan membuktikan terlebih dahulu girik No. C.1371, tanggal 14 Nopember 1985, luas 34.898.M2, atas nama H. CS. Marjan Sarmah, yang terletak di Ujung Krawang RT. 015/05 Kelurahan Pulogebang Kecamatan cakung Jakarta Timur mempunyai tanah

Hal. 50 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



ditempat objek sengketa dengan batasbatas yang ditentukan dalam posita milik Pengugat/Para Penggugat Bukti P-3;

Bahwa benar Pengugat atau para Penggugat pada waktu dilakukan sidang di tempat objek sengketa, telah menunjuk sebidang tanah kosong yang diakui berdasarkan bukti surat Girik No. C.1371 tanggal 14 Nopember 1985, luas 36.800 M2 yang terletak di Ujung Krawang RT. 0015/05, Kelurahan pulogebang Kec. Cakung Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan tembok/tanah H. Aan;
- Sebelah Selatan dengan tanah Absailon/H. Amir;
- Sebelah Timur dengan tanah Giban;
- Sebelah Barat dengan jalan Arteri dan jalan tol;

Sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membantah objek sengketa yang ditunjuk tersebut bukan milik H. Marjan;

Bahwa bermula H. Marjan mempunyai orang tua yang bernama Naman H. Cs Marjan Sarmah mempunyai tanah dahulu sawah dan sekarang menjadi objek sengketa, terletak di Ujung Krawang Rt. 0015/Rw.05 Kelurahan Pulogebang Kecamatan Cakung Jakarta Timur berdasarkan Girik No. C. 1371 tanggal 14 Nopember 1985 seluas 36.800 M2 bukti P-3 hal mana dibenarkan oleh saksi T. Subur mantan Kepala Kampung dari tahun 1976-1986 Sekretaris Kelurahan Pulogebang dari tahun 1986-1994, Lurah Pulogebang dan tahun 1995-2002, Lurah Penggilingan dari tahun 2002-2004 sampai pensiun, bahwa girik No. C 1.371 atas nama Naman H. Cs Marjan Sarmah pernah hilang dan diganti dengan girik yang sekarang tanggal 14 Nopember 1985 tersebut;

Bahwa Girik No. C 1371 diakui kebenarannya oleh H. Asmawi Bin Haji Subuh, Pengusaha bahwa benar Girik No. C.1371 tersebut milik Haji Naman/Tuan Marjan Sarmah, hal ini dapat dilihat dalam bukti T.11-6 berupa Akta Kuasa Nomor 89 tanggal 21 September 1979 hal mana jika kita cermati dan pelajari seksama bukti T.II-5 dan bukti T.II-6 tersebut isinya bersifat mutlak atau yang dikenal Surat Kuasa Mutlak, yang jika dibaca secara seksama maka baik bukti T.II-5 maupun bukti T.II-6 tersebut sangat merugikan pemberi kuasa dan

Hal. 51 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



sangat menguntungkan penerima kuasa (baca pasal 2 s/d Pasal 5 yaitu Persetujuan Nomor 88 tanggal 21 September 1979);

Bahwa Surat Kuasa Nomor 89 tanggal 21 September 1979 dibuat tidak benar atau tanpa sepengetahuan pemberi kuasa, hal mana terbukti pada halaman 2 alinea paling bawah dengan menerangkan menerima uang ganti rugi dari pemerintah/swasta apabila tanah tersebut dipergunakan untuk suatu proyek Pemerintah, swasta dan untuk itu hendak menandatangani kwitansi dan surat-surat lainnya yang diperlukan, namun faktanya pada tahun 1985 pada waktu sebagian tanah H. Marjan sebelah barat terkena proyek jalan arteri luas 100 m² dan untuk jalan Tol luas 1.802 m² uang ganti rugi diterima oleh H. Marjan (bukti P-4, P-5, P-6, P-7) hal tersebut dibenarkan oleh keterangan saksi T. Subur, saksi H.M. Nimanuddin saksi Asbih dan bukti surat yang ditunjukkan oleh saksi Hastono dan Kelurahan Pulogebang bahwa yang tercatat menerima ganti rugi adalah H. Marjan tahun 1985;

Bahwa fakta dipersidangan dari keterangan saksi T. Subur, saksi H.M. Nimanuddin, saksi H.Asbih serta saksi Hastono pegawai dan Kelurahan Pulogebang yang menunjukkan buku pembayaran pembebasan tanah, saya menerangkan yang menerima pembayaran ganti rugi pembebasan jalan tol seluas 1.802 m² dan pembayaran ganti rugi pembebasan jalan alteri seluas 100 m² adalah H. Mardjan bukan PT. Asco keterangan saksi Hastono staf Kelurahan Pulogebang menerangkan bahwa sampai sekarang tanah sengketa tersebut masih tercatat atas nama H. Mardjan dan tidak ada peralihan kepada orang lain;

Bahwa dari uraian tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa menurut hukum surat kuasa No. 89 tanggal; 21 September 1979 (bukti T.II-6) dan Akta Persetujuan No. 88 tanggal 21 September 1979 (bukti T.II-5) yang isinya bersifat mutlak tersebut tidak diperbolehkan menurut hukum karena akan merugikan pemberi kuasa dan menguntungkan penerima kuasa oleh karenanya bukti T.II-5 dan T.II-6 tersebut tidak benar dan tidak sah;

Bahwa jika objek sengketa tersebut telah dijual oleh H. Naman kepada PT. Asmawi Agung Corporation (PT. Asco) tahun 1979 berdasarkan bukti T.II-5 dari bukti T.II-6, maka pembebasan tanah untuk jalan Tol dan jalan Alternatif (CPR Cakung) tahun. 1985

Hal. 52 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



sebagian dari objek sengketa seharusnya diterima oleh PT. Asco akan tetapi dari fakta alat bukti yang menerima pembebasan ganti rugi jalan tol dan jalan alternatif (CPR Cakung) adalah H. Marjan;

Bahwa selanjutnya apakah benar tanah objek sengketa dimaksud dengan batas-batas yang disebutkan di atas dengan berdasarkan surat Girik C No. C.1371, tanggal 14 Nopember 1985 tersebut, milik PT. Asmawi Agung Corporation dan dijadikan boedel pailit oleh kurator H. Hendra Roza Putra, SH.;

Bahwa benar di atas tanah obyek sengketa yang disebut dalam posita gugatan Penggugat/Para Penggugat dan obyek sengketa hasil pemeriksaan setempat dengan dilandasi oleh Surat Girik C 1371, tanggal 14 Nopember 1985, luas 36.800 m² atas nama H. Cs Marjan Sarman (bukti P-3, bukti P-5, bukti P-6, bukti P-7) hal mana keberadaan obyek sengketa tersebut dibenarkan oleh saksi T Subur, saksi H.M. Nimaruddin, saksi H. Asbih, dan saksi Hastono pegawai kelurahan Puloegebang dengan menerangkan bahwa sampai sekarang ini data yang ada di kelurahan masih atas nama H. Marjan dan tidak ada atau tidak tercatat adanya peralihan baik jual beli, hibah dan lain-lain kepada orang lain;

Bahwa pada tahun 1985 terjadi pembebasan tanah untuk keperluan jalan tol Cakung, hal mana tanah H. Marjan sebagian sebelah baratnya seluas 1.802 m² terkena jalan tol Cakung tersebut (bukti P-4, P-6, P-7) dan buku di desa yang ditunjukkan oleh saksi Hastono dipersidangan perihal ganti rugi atas nama H. Marjan, hal mana juga dibenarkan oleh saksi T. Subur, saksi H.M. Nimanudin, saksi H. Asbih, bahkan saksi-saksi tersebut menerangkan bahwa selain tanah H. Marjan terkena pembebasan jalan tol cakung, juga terkena pembebasan jalan arteri luasnya lebih kurang 100 m², hal mana dari fakta alat bukti dipersidangan yang ganti rugi dari pembebasan tanah tersebut diterima oleh H. Marjan;

Bahwa oleh karena tanah obyek sengketa tersebut bukan milik PT. Asco namun milik H. Marjan/ Para Penggugat berdasarkan Girik No. C 1371, tanggal 14 Nopember 1985, atas nama Naman H Cs Mardjan Sarmah dan sebagaimana uraian di atas, maka perbuatan Kurator H. Hendra Roza Saputra, SH memasukkan tanah obyek sengketa milik H. Marjan tersebut kepada boedel pailit adalah melakukan perbuatan melawan hukum;

Hal. 53 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bukti P-8 berupa surat dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No. 424/7 31.75/V/2012, tanggal 14 Mei 2012, yang ditunjukkan kepada sdr. B. Aritonang, perihal Mohon Penjelasan SHGB No. 1888/Pulogebang, pada angka 2 menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 1845/Pulogebang yang terletak di Pulogebang Permai, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar situasi tanggal 14- 08-1984 No. 2185/1984, luas 319.628, atas nama PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION, berkedudukan di Jakarta diterbitkan Atas dasar tanah Negara Bekas milik adat C No. 1154, 1820,272, 760, 2171, 562, 89, 762, 626, 422, 750, 2114, 1040, 602, 2115, 859, 1844, 2283, 1294, 1916, 85, 86, 36, 2336, 1725, 1726,622. 1727, 2006, 2755, 2664, 2166, 2167, 2718, 2769, 420, 299, 28, 27, 368, 52, 87, 895, 91, 971, 1507, 928, 29, 2913, 1729, 898, 725, 990, 1710, 2118, 2157, 922 dan 728 terdaftar tanggal 31- 05-1986;

Bahwa dari keterangan atau penjelasan kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tersebut di atas, tidak tercatat Girik No. C.1371, artinya Girik C No. 1371 atas nama Naman H. Cs. Marjan Sarmah tersebut;

Bahwa dari serangkaian pertimbangan tersebut di atas, telah didapatkan fakta bahwa tanah milik adat berdasarkan Surat Girik No. C 1371, tanggal 14 Nopember 1985, luas 36.800 m2 setelah dikurangi luas 1.802 m2 untuk jalan tol dan luas 100 m2 untuk jalan arteri, sehingga sisa luas tanah 34.898 m2, yang sekarang dijadikan obyek sengketa, sah milik Penggugat / Para Penggugat;

Bahwa benar diatas tanah objek sengketa yang disebut dalam posita gugatan Penggugat/Para Penggugat dan objek sengketa hasil pemeriksaan setempat dengan dilandasi oleh Surat Girik No C 1371, tanggal 14 Nopember 1965, luas 35.800 M2, atas nama Naman H. Cs, Marjan Sarmah (bukti P-3, bukti P-5, bukti P-6, bukti P-7), hal mana keberadaan objek sengketa tersebut dibenarkan oleh saksi T Subur saksi HM Nimaruddin, saksi H. Asbih dan saksi Hastono pegawai kelurahan Pulogebang dengan menerangkan bahwa sampai sekarang ini data yang ada di kelurahan masih atas nama H Marjan dan tidak ada atau tidak tercatat adanya peralihan baik jun beli nibah dan lain-lain kepada orang lain;

Hal. 54 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tahun 1985 terjadi pembebasan tanah untuk keperluan jalan Tol Cakung, hal mana tanah H. Marjan sebagian sebelah baratnya seluas 1.802 M2 terkena jalan Tol Cakung tersebut (bukti P-4, P-6, P-7), dan buku didesa yang ditunjukkan oleh saksi Hastono dipersidangan perihal ganti rugi atas nama H Marjan hal mana juga dibenarkan oleh saksi T Subur saksi HM Nimanuddin, saksi H. Asbih bahkan saksi-saksi tersebut menerangkan bahwa selain tanah H. Marjan terkena pembebasan jalan Tol Cakung, juga terkena pembebasan jalan arteri luasnya lebih kurang 100 M2 hal mana dan fakta alat bukti dipersidangan uang ganti rugi dan pembebasan tanah tersebut diterima oleh H. Marjan;

Bahwa oleh karena tanah objek sengketa tersebut bukan milik PT Asco namun milik H Marjan/Para Penggugat berdasarkan Girik No C 131 tanggal 14 Nopember 1985, atas nama Naman H Cs Mardjan Sarmah dan sebagaimana uraian diatas, maka perbuatan Kurator H Hendra Roza Saputra, SH memasukkan tanah objek sengketa milik H Mardjan tersebut kepada boedel pallit adalah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa bukti P-8 berupa surat dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, Nomor 424/7.31.75/V/2012 tanggal 14 Mei 2012, yang ditujukan kepada Sdr. B Aritonang perihal Mohon Penjelasan SHGB No 1888/Pulogebang, pada angka 2 menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No 1845/Pulogebang yang terletak di Pulogebang Permai sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 14-06-1984 No. 2155/1984, luas 319.628 m2, atas nama PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION, berkedudukan di Jakarta diterbitkan atas dasar Tanan Negara Bekas Milik Adat C No 1154, 1820, 272, 760, 2171, 562, 89, 762, 626, 422, 750, 2114, 1040, 602, 2115, 859, 1844, 2283, 1294, 1916, 85, 88, 36, 2336, 1725, 1726, 622, 1727, 2006, 2755, 2564 2168 2167, 2718, 2769, 420, 299, 28, 27, 368, 52, 87, 895, 91, 971 1507, 928, 29 2913, 1729, 858, 725, 990 1710. 2118, 2157 922 dan 728, terdaftar tanggal 31-05-1986;

Bahwa dari keterangan atau penjelasan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tersebut diatas, tidak ada atau tidak

Hal. 55 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



tercatat Girik No C 1371, artinya Girik No C 1371 atas nama Naman H Cs Marjan Sarmah tersebut;

Bahwa dari serangkaian pertimbangan tersebut diatas, telah didapatkan fakta bahwa tanah milik adat berdasarkan surat Girik No. C 1371, tanggal 14 Nopember 1985 luas 36.800 M2 setelah dikurangi luas : 1.802.142 untuk jalan Tol dan luas 100 M2 untuk jalan arteri, sehingga sisa luas tanah: 34.898 M2, yang sekarang dijadikan "objek sengketa", sah milik Penggugat/Para Penggugat;

Bahwa pada waktu PT Asmawi Agung Corporation dinyatakan pailit dan sdr H. Hendra Roza Putra, SH ditunjuk sebagai kurator (bukti T.II-1a, bukti T.II-1b, bukti T.II-1c) dan selanjutnya Hakim Pengawas Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dalam perkara aquo Menetapkan Nomor 05/PAILIT/2000/PN.NIAGA.JKT.PST Jo. Nomor 010 K/N/2000, Jo Nomor 018 PK/N/2000 tanggal 13 September 2011 (bukti T.II-2 dan bukti T.II-3) telah nyata dan terang benderang tidak ada atau tidak masuk Girik No. C.1371 dalam boedel pailit PT ASCO tersebut;

Bahwa oleh karena dari serangkaian uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa tanah objek sengketa berdasarkan surat Girik No: 13/Pulogebang tanggal 14 Nopember 1985. atas nama Naman H Cs Marjan Sarmah, sah milik Penggugat Para Penggugat dan tanah objek sengketa tersebut tidak termasuk dalam boedel Pailit PT ASCO (Tergugat II). namun tanah objek sengketa milik Penggugat/Para Penggugat tersebut seolah-olah dan dengan sengaja dimasukkan sebagai boedel Pailit dan dengan sengaja pula dilakukan pelepasan dan pemindahan hak kepada PT Adonara Propertindo, sehingga perbuatan H. Hendra Roza Putra, SH tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan sehingga Penggugat/Para Penggugat mengalami kerugian sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat jika ditaksir sebesar Rp 348.980.000.000,-(tiga ratus empat puluh delapan milyar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah);

Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti T.II-3, bukti T.II.4 bukti T.II-7 ternyata tidak ada hubungannya dengan Girik No C 1371 tanggal 14 Nopember 1985 (objek sengketa), oleh karenanya, bukti T.II-3. bukti TII-4 dan bukti T.II-7 tersebut dikesampingkan;

Bahwa oleh karena sdr H Hendra Roza Putra SH (Kurator) melakukan Pelepasan dan Pemindahan Hak berdasarkan Akta No 54

Hal. 56 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 28-07- 2017 (bukti T1-4) tanah milik Penggugat/Para Penggugat kepada PT Adonara Propertindo tanpa sepengetahuan atau seizin pemiliknya yaitu H. Marjan maka PT ASCO (Kurator H. Hendra Roza Putra SH dan PT. Adonara Propertindo) dilaporkan kepada Kepolisian berdasarkan Surat Tanda bukti Laporan Pengaduan Nomor 1050/K/VII/2013/RESTRO JAKTIM tanggal 21 Agustus 2019 (bukti P-14) dan bukti P-15 berupa surat dari Wakasat Kepala Satuan Reserse Kriminal, Kepala Kepolisian Resort Metro Jaktim, ditujukan kepada sdr M MAHFUZ, Nomor 8/3175/XII/2019/ Res.JT, tanggal 30 Desember 2019, perihal Surat pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan (SP2HP) ke-2, dengan menerangkan pada poin ke 3 "Penyidik telah meminta warkah penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1894/Pulogebangan ASMAWI AGUNG CORPORATION, yang berasal dari pemisahan SHGB Nomor 1845/Pulogebang ke kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta timur, dengan hasil untuk warkah ukur ada foto copy warkahnya namun tidak ditemukan ada peralihan hak dan bidang tanah adat Girik C 1371 an. Naman H.Sc Marjan Sarmah dan untuk warkah penerbitan masih terselip/belum ditemukan. Sedangkan keterangan dari kepala seksi pemerintahan kelurahan Pulogebang pada tahun 1935 ada pembebasan lahan girik adat C 1371 an Naman H Sarman Cs Marjan oleh Proyek Pembangunan jalan Tol Jakarta- Cikampek outer ringroad seluas 1.802 M2; Bahwa bukti T.I-1 berupa Sertifikat (Tanda Bukti Hak) sementara Hak Guna Bangunan No 1894/Pulogebang, beserta lampiran Gambar Situasi Nomor 1924/1987, tidak menyebutkan siapa pemegang hak atas tanah tersebut dan tidak merinci dan mana asal hak, dasar pendaftaran, surat ukur dan sejak kapan diterbitkannya dan hal bukti tersebut hanya foto copy tidak dapat menunjukkan aslinya dan berdasarkan bukti TI-2 berupa surat dari Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah yang ditujukan kepada H. Hendra Raza Saputra SH Kurator PT Asmawi Agung Corporation, Nomor : 2006/7.31.75/XII/2016, tanggal 19-12-2016 menerangkan pada poin Bahwa HGB No 1984/Pulogebang yang terletak di Pulogebang Permai, Kelurahan Puiogebang. Kec Cakung, Jakarta timur sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Tgl 10-9-1987 No 1924/1987 luas 35.175 M2 atas nama Perseroan Terbatas PT

Hal. 57 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asmawi Agung Corporation. berkedudukan di Jakarta, diterbitkan pada tanggal 30 September 1987 dan berakhir haknya pada tanggal 30-5-2006, hal mana bukti T.I-2 tersebut tidak relevan dengan bukti T.I-1 karena didalam bukti T.I-1 tersebut tidak menyebutkan atas nama pemegang hak dan tidak merinci den mana asal hak dasar pendaftaran, surat ukur dan sejak kapan diterbitkannya SHGB sementara tersebut, oleh karenanya bukti T.I-1 tersebut dinyatakan tidak sah;

Bahwa bukti T.I-2 poin ke 1 tersebut bertentangan dengan bukti T.I-1 yang sifatnya hanya sementara dan tidak jelas sebagaimana diuraikan diatas, terutama dalam lampiran Gambar Situasi Nomor 1924/1987 tersebut tidak ada tanggal bulan dan tahunnya, sedangkan didalam gambar situasi tersebut penunjukan dan penetapan batas-batas ditunjukkan oleh PT ASCO/yang diberi kuasa, artinya disini PT Asco tidak tercantum kalimat sebagai pemegang hak, akan tetapi hanya sebagai penunjuk oleh karenanya bukti T.I-1 dan bukti T.I-2 masih kabur tentang penjelasannya sehingga bukti tersebut dikesampingkan dan sampai sekarang baik Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak dapat menunjukkan atau tidak dapat membuktikan asli tanda bukti sementara Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1894/Pulogebang sebagaimana SHGB lazimnya;

Bahwa dan bukti T.I-1 beserta lampirannya, bukti T.I-2 telah dikesampingkan dan oleh karena bukti T.I-3/bukti T.II-2 memasukkan HGB No 1894/Pulogadung pada nomor urut 2. maka sepanjang hanya No urut 2 HGB No.1894/Pulogebang tidak perlu dipertimbangkan dan oleh karena sdr Hendra Roza Saputra, SH (Kurator) memasukkan Girik No C 1371 tanggal 14 Nopember 1985, luas 36.800 M2 atas nama pemilik Naman H Cs Mardjan Samah sebagai boedel Pailit maka perbuatan Kurator Hendra Roza Saputera, SH tersebut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum"; Bahwa didalam bukti T.I-4/bukti TT-6, berupa Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak Nomor 64 tanggal 28-07-2017 pada halaman 3 poin 1 Tergugat II telah memasukan SHGB No 1894/Pulogebang yang dilakukan pemindahan hak kepada PT Adonara Propertindo. padahal diketahui bahwa SHGB No.1694/Pulogebang tersebut sifatnya sementara yang berakhir tanggal 30-5-2006 dan sampai sekarang ini belum ada SHGB No 1894/Pulogebang yang asli (bukti

Hal. 58 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



T.I-1 foto copy dan foto copy), oleh karenanya Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak No 54 tanggal 28-07-2017 pada poin angka 1 halaman 3. luas tanah 6,679 M2 (bukti TT-5) dan Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak No 58. tanggal 31-07-2017 halaman 3 luas tanah 7 476 M2 (bukti TT-10 dan bukt TT-11), sehingga sepanjang yang menyangkut SHGB No 1894/Pulogadung tersebut telah dinyatakan tidak sah;

Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti TT-12, bukti TT-13, bukti TT-14, ternyata tidak ada hubungannya dengan objek sengketa (Girik No C 1371, tanggal 14 Nopember 1985), oleh karena bukti-bukti tersebut dikesampingkan;

Bahwa didalam buku T.I-4/bukti TT-6, berupa Akta Pelepasan Dan Pemindahan Hak Nomor 54 tanggal 28-07-2017 dalam Pasal 1 menerangkan bahwa uang ganti rugi untuk melepaskan segala hak dan kepentingan atas tanah tersebut diatas telah disepakati dan ditetapkan oleh kedua belah pihak sebesar Rp 94.697.950.000,- untuk penerimaan uang tersebut akan dibuat tanda terimanya atau kwitansinya secara tersendiri, namun dipersidangan dari bukti Tergugat I (PT Adonara Propertindo) selaku yang menerima pemindahan hak maupun dari Tergugat I selaku yang memberikan pemindahan hak (PT Asmawi Agung Corporation/Kurator H. Hendra Roza Putra, SH), tidak ditemukan atau tidak didapatkan atau dan Tergugat I dan Tergugat I tidak melampirkan atau tidak membuktikan adanya pembayaran dalam bentuk kwitansi dimaksud, oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pelepasan Dan Pemindahan Hak tersebut tidak sah karena tidak dapat membuktikan adanya pembayaran berupa kwitansi sebagaimana yang diterangkan dalam Pasal 1 halaman 4 dalam Akta Pelepasan Dan Pemindahan Hak No. 54, tanggal 28-07-2017 tersebut;

Bahwa oleh karena Kurator H Hendra Roza Saputra, SH, melakukan Pelepasan dan Pemindahan Hak tanpa adanya pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 halaman 4 tersebut (tidak ada kwitansi) dan yang bukan miliknya juga bukan merupakan boedel Pailit PT ASCO kepada PT Adonara Propertindo tersebut, maka Akta Pelepasan Dan Pemindahan Hak No. 54 tanggal 28-07-2017 (bukti T.I-4 halaman 3 no urut 1/TT-6) tersebut merupakan Perbuatan

Hal. 59 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Melawan Hukum dan dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa Penggugat/Para Penggugat mengajukan gugatan dalam positanya berlandaskan Girik No C 1371, tanggal 14 Nopember 1985, sisa seluas 34 895 M2. objek tanah terletak di Ujung Krawang Rt 0015/Rw.05. Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur sedangkan didalam bukti T.I-5/bukti P-12/bukti TT-4, berupa SHGB No 04645 bukti T.I-6/bukti P-10/bukti TT-2 berupa SHGB No 04662 bukti T.I-7/bukti P13/bukti TT-1 berupa SHGB No 04644, bukti T1-8/bukti P-11/bukti TT-5, berupa SHGB No 04646, bukti T.I-3/bukti P-9/bukti TT-3, berupa SHGB No 04663 tidak jelas asal hak, dasar pendaftaran, namun dalam huruf b tertulis Letak Tanah Jalan Sejajar Tol Sisi Timur Rt.013/06, sedangkan Girik No.C 1371 terletak di Ujung Krawang Rt.0015/05, sehingga keberadaan letak tanah yang dimaksud dalam SHGB No 04645, SHGB No 04662, SHGB No 04644, SHGB No. 04646, SHGB No. 04663 berbeda dengan letak tanah didalam Girik No.C 1371, hal mana letak tanah Rt.0015/05 tersebut dibenarkan oleh saksi T Subur (mantan) kepala kampung di Ujung menteng Pulogebang, mantan Sekretaris Kelurahan Pulogebang mantan lurah Pulogebang mantan Lurah Penggilingan), saksi HM Nimaruddin, saksi H Asbih bahwa objek sengketa pada waktu pemeriksaan setempat dimaksud berada Rt 0015/05 sedangkan keberadaan SHGB No 04645 SHGB No 04662 SHGB No.04544 SHGB No.04646. SHGB No 04663 berada di RT.013/Rw 06 yang keberadaannya diluar R1.0015/Rw.05 tersebut;

Bahwa untuk bukti T.I-10 bukti T.I-11 bukti T.I-12. bukti T.I-13, oleh karena tidak ada hubungannya dengan perkara ini maka bukti bukti tersebut dikesampingkan;

Bahwa selanjutnya sebidang tanah atas SHGB-SHGB tersebut oleh Tergugat I (PT Adonara Propertindo) di jual 2 (dua) kali kepada Tergugat III (PT Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya). berdasarkan

1. Akta Jual Beli No.38/2019, tanggal 20-12-2019 atas SHGB No 04645/Pulogebang, yang dikenal sebagai Jalan Sejajar Tol Sisi Timur Rt.013/006, terdaftar atas nama PT Adonara Propertindo dengan harga sebesar Rp 7.624.890.000,-, bukti T.III-1 dan kwitansi pembayaran dari PD Pembangunan Sarana Jaya

Hal. 60 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 1.397.800.000,-, tertanggal 22 Februari 2019, bukti T.III-11;

2. Akta Jual Beli No 39/2019, tanggal 20-12-2019 atas SHGB No.04643/Pulogebang, yang dikenal sebagai Jalan Sejajar Tol Sisi Timur Rt.013/006, terdaftar atas nama PT Adonara Propertindo dengan harga sebesar Rp 19.690.650.000,-, bukti T III-2 dan kwitansi pembayaran dari PD Pembangunan Sarana Jaya sebesar Rp 7.470.500.000,- tertanggal 22 Februari 2019, bukti T 11-7;
3. Akta Jual Beli No.40/2019, tanggal 20-12-2019 atas SHGB No.04644/Pulogebang, yang dikenal sebagai Jalan Sejajar Tol Sisi Timur RT. 013/006, terdaftar atas nama PT. Adonara Propertindo dengan harga sebesar Rp.39.973.815.000.- bukti T.III-3 dan kwitansi pembayaran dari PD Pembangunan Sarana Jaya sebesar Rp 28.764 550.000.-, tertanggal 22 Februari 2019, bukti T III-12;
4. Akta Jual Beli No 41/2019, tanggal 20-12-2019 atas SHGB No 34663/Pulogebang, yang dikenal sebagai Jalan Sejajar Tol Sisi Timur Rt.013/006, terdaftar atas nama PT Adonara Propertindo dengan harga sebesar Rp 44.743.860.000 bukti T.III-4 dan kwitansi pembayaran dari PD Pembangunan Sarana Jaya sebesar Rp 32.377.200.000 tertanggal 22 Februari 2019 bukti T.III-8;
5. Akta Jual Beli No 42/2019 tanggal 20-12-2019 atas SHGB 404646/Pulogabang yang dikenal sebagai Jalan Sejajar Tol Sisi Timur Rt. 013/006, terdaftar atas nama PT Adonara Propertindo dengan harga sebesar Rp 47.323.395.000,- bukti T.III-5 dan kwitansi pembayaran dari PD Pembangunan Sarana Jaya sebesar Rp 34.941.650.000,- tertanggal 22 Februari 2019, bukti T III-10;
6. Akta Jual Beli No.43/2019, tanggal 20-12-2019 atas SHGB No.04662/Pulogebang, yang dikenal sebagai Jalan Sejajar Tol Sisi Timur Rt.013/006 terdaftar atas nama PT Adonara Propertindo, dengan harga sebesar Rp 91.271.250.000,- bukti T.III-6 dan kwitansi pembayaran dan PD Pembangunan Sarana Jaya sebesar Rp 72.550.500.000.- tertanggal 22 Februari 2019, bukti T III-9;

Hal. 61 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari bukti-bukti kwitansi pembayaran dan dari bukti-bukti Akta Jual Beli tersebut diatas, Majelis Hakim mendapatkan bukti fakta penyimpangan dengan 2 (dua) kali pembayaran diantaranya sebagai berikut :

1. Kwitansi pembayaran untuk SHGB No 04643 dibayar tanggal 22 Februari 2013 sebesar Rp 7.470.500.000-(bukti T.III-7) dan dibayar kembali untuk SHGB No 04643 berdasarkan Akta Jual Beli No 39 tanggal 20-12-2019 sebesar Rp. 19.690.650.000-(bukti T.III-2);
2. Kwitansi pembayaran untuk SHGB No 04644 dibayar tanggal 22 Februari 2019 sebesar Rp 28.704.550.000,-(bukti T III-12) dan dibayar kembali untuk SHGB No 04544 berdasarkan Akta Jual Beli No 40 tanggal 20-12-2019 sebesar Rp 39.973.815.000,-(bukti T.III-3);
3. Kwitansi pembayaran untuk SHGB No 04645 dibayar tanggal 22 Februari 2019 sebesar Rp 1.397.800.000 (bukti T.III-11) dan dibayar kembali untuk SHGB No 04545 berdasarkan Akta Jual Beli No 38 tanggal 20-12-2019 sebesar Rp 7.624.890.000,-(bukti T.III-1);
4. Kwitansi pembayaran untuk SHGB No 04646 dibayar tanggal 22 Februari 2019 sebesar Rp 34.041.650.000,-(bukti T III-10) dan dibayar kembali untuk SHGB No 04646 berdasarkan Akta Jual Beli No 42 tanggal 20-12-2019 sebesar Rp 47.323.395.000,-(bukti T.III-5);
5. Kwitansi pembayaran untuk SHGB No.04662 dibayar tanggal 22 Februari 2019 sebesar Rp 72.550.500.000,-(bukti T.III-9) dan dibayar kembali untuk SHGB No.04662 berdasarkan Akta Jual Beli No 43 tanggal 20-12-2019 sebesar Rp 91.271.250.000,-(bukti T III-6);
6. Kwitansi pembayaran untuk SHGB No.04663 dibayar tanggal 22 Februari 2019 sebesar Rp.32.377.200.000,- (bukti T III-8) dan dibayar kembali untuk SHGB No 04663 berdasarkan Akta Jual Beli No 41 tanggal 20-12-2019 sebesar Rp 44 743 860.000,-(bukti T.III-4);

Bahwa poin 1 sampai poin ke 6 (kwitansi-kwitansi tertanggal 22 Februari 2019) tersebut sampai sekarang tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual;

Hal. 62 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



7. Kwitansi pembayaran kekurangan pokok pembayaran tanah (PPN, BPHTB, PNPB, Jasa AJB Notaris pemecahan dan penyelesaian kewajiban PBB. Pengecekan dan Baik Nama SHGB atas tanah seluas 41.876 m², sertifikat HGB 04643, 04663, 04682, 04646, 04645 dan 04644 terletak di Jl. Sejajar Tol Sisi Timur RT.013 Rw.06. Kel Pulogebang, Kec Cakung, Jakarta Timur, sebesar Rp 37.876.000.000- dibayar tanggal 22 Februari 2019, (bukti T.III- 13);

Bahwa ada beberapa kejanggalan dalam Kwitansi senilai Rp 37.876.000.000,- tersebut diantaranya :

- a. Bahwa jika ada kekurangan pokok pembayaran tanah seharusnya langsung dimasukkan atau digabungkan kedalam harga tanah per SHGB karena pembayarannya sama-sama tanggal 22 Februari 2019, sehingga tidak harus dipisah antara pembayaran harga tanah per SHGB dengan kwitansi kekurangannya;
- b. bahwa apa yang diterangkan didalam kwitansi poin ke 7 tersebut diatas, telah nyata bahwa uang tersebut belum dibayarkan untuk PPN, BPHTB. PNPB, Jasa AJB Notaris, pemecahan dan penyelesaian kewajiban PBB, pengecekan dan balik nama SHGB-SHGB hal mana terbukti bahwa Tergugat II atau Tergugat III, tidak melampirkan bukti-bukti pembayaran tersebut, salah satu contoh Jasa AJB Notaris dimana kwitansi-kwitansi pembelian SHGB No 04663 No.04662, No 04646 No.04645, No 04644. No 04643, sampai sekarang tidak ada Akta Jual Belinya yang dibuat, berbeda dengan Akta Jual Beli No.38 39, 40, 41, 42, 43, tanggal 20 Desember 2019, karena nilai jual belinya berbeda, oleh karena itu Majelis Hakim menemukan fakta terjadinya pembayaran 2 (dua) kali dalam satu SHGB di tahun 2019;
- c. bahwa Tergugat I dan Tergugat II sampai sekarang tidak dapat melampirkan bukti pembayaran PPN, BPHTB, PNPB. Jasa AJB Notaris, penyelesaian kewajiban PBB, balik nama SHGB-SHGB, artinya uang sebesar Rp 37.876.000.000,- tersebut tidak digunakan sebagaimana mestinya;

Hal. 63 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



8. bahwa PD Pembangunan Sarana Jaya membayar kepada PT Adonara Propertindo berdasarkan Kwitansi pada tanggal 22 Februari 2019 berjumlah sebagai berikut Rp 7.470.600.000,- (SHGB 04643) Rp 28.764.550.000,- (SHGB 04644) + Rp 1.397.800.000,-(SHGB 04645) +Rp 34.941.650.000,- (SHGB 04646) Rp 72.580.500.000 (SHGB 04662)+ Rp 32.377.200.000,- (SHGB 04663) Rp 37.876.000.000,- Rp.215.408.200.000,-(dua ratus lima belas milyar empat ratus delapan juta dua ratus ribu rupiah);
9. bahwa PD Pembangunan Sarana Jaya membayar kembali kepada PT Adonara Propertindo berdasarkan Akta Jual Beli pada tanggal 20 Desember 2019 berjumlah sebagai berikut Rp 19.690.650.000,- (AJB No 39/2019,SHGB 04613) Rp 30.973.815.000- (AJB No 40/2019 SHGB 04644) Rp 7.624.890.000,-(AJB No 38/2019 SHGB 04645)+ Rp.47.323.395.000.- No 42/2019.SHGB 04646) Rp 91.271.250.000,-(AJB No 43/2019.SHGB 04662)+ Rp 44.743.860.000 (AJB No 41/2019 SHGB 04663) Rp.250.627.860.000,-(dua ratus lima puluh milyar enam ratus dua puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah);
10. bahwa dapat dipertanyakan apakah benarkan pembelian dan pembayaran jual beli tanah dilaksanakan pada bulan Desember 2019 pada akhir tahun anggaran dan apakah dibenarkan pembelian tanah dengan SHGB yang sama dibayar 2 (dua) kali yaitu tanggal 22 Februari 2019 dan tanggal 20 Desember 2019 dengan jumlah pembayaran yang lebih besar sebagaimana diuraikan diatas oleh PD Pembangunan Sarana Jaya sebagai perusahaan milik Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada PT Adonara Propertindo;
11. bahwa PD Pembangunan Sarana Jaya melakukan pembayaran pembelian tanah seluas 41.676 m2 yang terletak di Sejajar Tol Sisi Timur Rt.013/Rw.06 Kelurahan Pulogebang Kec Cakung, Jakarta Timur, BUKAN di tanah H. Mardjan seluas 34.898 m2, setelah dikurangi pembebasan jalan Tol seluas 1802 m2 dan pembebasan jalan elteri seluas 100 m2 yang terletak di Ujung Krawang Rt.0015/Rw.05, Kelurahan Pulogebang, Kec Cakung. Jakarta Timur hal mana dikuatkan oleh keterangan saksi T.

Hal. 64 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Subur mantan Kepala Kampung Pulogebang tahun 1976-1986, mantan Sekretaris Pulogebang tahun 1936-1994, mantan Luran Pulogebang tahun 1995-2002, mantan Lurah Penggilingan tahun 2002-2004, dengan menerangkan bahwa objek sengketa yang dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim milik H Mardjan terletak di Ujung Krawang Rt.0015/Rw.05, Kelurahan Pulogebang, Kec. Cakung, Jakarta Timur;

Bahwa Akta Jual Beli No 38, 39, 40, 41, 42, 43 dibuat pada tanggal 20 Desember 2019, sedangkan gugatan dalam perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 02 September 2019, artinya Akta Jual Beli dilakukan pada saat perkara ini sudah proses persidangan berjalan ataupun berlangsung, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Jual Beli yang dibuat antara PT Adonara Propertindo sebagai penjual dengan PD Pembangunan Sarana Jaya sebagai pembeli adalah cacat hukum karena berstatus dalam berperkara dan oleh karenanya pula Majelis Hakim menyatakan bahwa Akta Jual Beli No 38, 39, 40, 41, 42, 43, tertanggal 20 Desember 2019 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa Majelis Hakim mempertanyakan apakah benar ada objek tanahnya atas jual beli tanah yang terletak di Rt 0013/Rw.06, sedangkan 15 tanah objek sengketa yang dimasukkan sebagai boedel pailit di Rt.015/Rw.05 sehingga perbuatan Kurator H Hendra Roza Saputra, SH TELAH SALAH memasukkan objek sengketa yang terletak di Ujung Krawang Rt.015/Rw.05. luas 34.898 M2, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur kedalam boedel pailit, sebaliknya seharusnya yang masuk dalam boedel pailit tanah yang terletak di Sisi Timur Tol Rt 013/Rw 06 tersebut;

Bahwa dari serangkaian uraian tersebut diatas didapatkan fakta dan Majelis Hakim telah menyatakan bahwa Kurator H Hendra Roza Saputra, SH melakukan perbuatan melawan hukum dengan memasukkan tanah milik H Mardjan yang terletak di Ujung Krawang Rt 0015/Rw 05 Kelurahan Pulogebang Kecamatan Cakung, Jakarta Timur sebagai boedel pailit dan menyatakan Pelepasan dan Pemindahan Hak No 54 tanggal 28-07- 2017 dari Kurator H Hendra Roza Saputra, SH kepada PT

Hal. 65 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Adonara Propertindo tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, begitu pula jual beli dengan berdasarkan akta Jual Beli No.38, 39, 40, 41, 42,43 tertanggal 20 Desember 2019 antara PT Adonara Propertindo dengan PD Pembangunan Sarana Jaya dinyatakan tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum, olen karenanya Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tersebut dapat dikabulkan; Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan selanjutnya, apakah petitum-petitum dalam gugatan Para Penggugat tersebut akan dikabulkan seluruhnya atau hanya sebagian, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu dan petitum-petitum tersebut; Bahwa untuk petitum point ke 2 dan ke 3, oleh karena masih erat hubungannya dengan petitum ke 1 maka dengan sendirinya untuk petitum poin ke 2 dan ke 3 tersebut dapat dikabulkan; Bahwa untuk petitum point ke 4 dan oleh karena dalam uraian dan pertimbangan tersebut diatas untuk Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka untuk petitum point ke 4 tersebut dapat pula dikabulkan Bahwa untuk petitum point ke 5, oleh karena pihak Tergugat I. Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat membuktikan bahwa Girik No C 1371, tanggal 14 Nopember 1985, luas 34 898 m2 terletak di Ujung Krawang Rt.0015/Rw 05 Kelurahan Pulogadung, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur milik PT Asmawi Agung Corportion (Tergugat II), milik Tergugat I (PT Adonara Propertindo), milik Tergugat III (PD Pembangunan Sarana Jaya). sedangkan pihak Para Penggugat telah dapat membuktikan bahwa objek sengketa yang ditunjukkan oleh Para Penggugat pada waktu pemeriksaan setempat adalah milik H Marjan yang belum pernah diperjual belikan kepada orang lain maka untuk petitum ke 5 tersebut dapetian dikabulkan; Bahwa untuk petitum poin ke 6. oleh karena dasar diperolehnya SHGBSHGB dari perbuatan Tergugat II dengan memasukkan objek sengketa milik H Marjan kedalam boedel pailit yang telah dinyatakan perbuatan Tergugat II tersebut melakukan perbuatan melawan hukum, dan selanjutnya melakukan pelepasan dan pemindahan hak yang bukan miliknya terbukti dari fakta

Hal. 66 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



dipersidangan bahwa objek sengketa milik H Marjan terletak di Ujung Krawang R:0015/Rw.05. Kelurahan Pulogebang. Kec Cakung. Jakarta Timur, yang dibenarkan oleh saksi T Subur saksi HM Nimanuddin. Saksi H. Asbih dan saksi Hastono pegawai staf Kelurahan Pulogebang, sedangkan didalam SHGB No 04663, 04662 04846, 04645 04644 04643 terletak di Sejajar Tol Sisi Timur Rt.013/Rw 06. Kelurahan Pulogebang Kec Cakung, Jakarta Timur, yang letaknya jauh dari objek sengketa dalam perkara ini selanjutnya oleh Tergugat I dijual 2 (dua) kali kepada Tergugat III (PD Pembangunan Sarana Jaya) yaitu pertama pada tanggal 22 Februari 2019 hanya berbentuk kwitansi dan dijual kembali dengan harga yang lebih tinggi atau lebih besar nilainya dari kwitansi yaitu berbentuk Akta Jual Beli No.38, 39 40,41,42,43, tanggal 20 Desember 2019, hal mana jual beli tersebut dilakukan setelah perkara ini sedang berjalan yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 02 September 2019 (cacat nukum) dan oleh karena berdasarkan SHGB-SHGB tersebut Tergugat I dan Tergugat III merasa memiliki tanah objek sengketa milik Para Penggugat maka Majelis Hakim menyatakan bahwa SHGB No 04663, 04662,04645, 04645, 04644, 04645 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh karenanya petitum poin ke 6 tersebut dapat dikabulkan;

Bahwa untuk adanya kepastian hukum dan berdasarkan tuntutan subsidiaritas dan atas dasar poin ke 6 tersebut sehingga adil kiranya agar perkara ini tuntas, maka menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengembalikan atau menyerahkan tanpa syarat atas objek sengketa sebagaimana hasil dari pemeriksaan setempat yang terletak di Ujung Krawang Rt.0015/Rw.05, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur tersebut kepada Para Penggugat dengan batasbatas yang akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Bahwa apabila Para Tergugat tidak menyerahkan dan mengembalikan objek sengketa tersebut kepada Para Penggugat, maka adil Kiranya kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dihukum untuk membayar ganti kerugian materil kepada Para Penggugat sebesar luas tanah 34.895 M2 dikalikan

Hal. 67 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



harga tanah Rp.6.000.000.-(enam juta rupiah) per meter, sehingga jumlah keseluruhannya sebesar Rp 209.388.000.000.- (dua ratus sembilan milyar tiga ratus delapan puluh delapan juta rupiah), oleh karenanya petitum poin ke 7 dikabulkan;

Bahwa untuk petitum poin ke 8 setelah Majelis Hakim mempelajari keberadaan Almarhum H Marjan dan Para Penggugat, hal mana tuntutan tersebut tidak menguraikan kerugian-kerugian dimaksud, maka untuk petitum poin ke 8 tersebut dinyatakan ditolak;

Bahwa untuk petitum poin ke 9, oleh karena selama persidangan berlangsung Pengadilan Negeri Jakarta Timur belum pernah melakukan sita terhadap objek sengketa, maka untuk petitum poin ke 9 tersebut dinyatakan ditolak;

Bahwa untuk petitum poin ke 10 setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama dalam petitum ke 5, petitum ke 6 dan petitum ke 7 tersebut dan untuk lebih terjaminnya penyelesaian perkara ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde), maka kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk membayar dwansom (uang paksa) kepada Para Penggugat yang besarnya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, bila Para Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar kiranya berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet On Van Kalijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum menggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Hal. 68 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



atau : apabila yang Mulia majelis hakim pengadilan agama Cikarang berpendapat lain mohon agar dapat menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, **Tergugat-II** telah mengajukan jawaban tertanggal 18 Juli 2023 sebagai berikut:

A. EKSEPSI PROSESUAL DALAM KEWENANGAN ABSOLUT (EXCEPTIO DECLINATOIR/ABSOLUTE COMPETENCY):

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak memiliki kewenangan dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* (*mengenai Exceptio Declinatoire/Eksepsi Kompetensi Absolute*). Oleh sebab, dan di dasarkan pada alasan-alasan berikut dibawah ini:

TERGUGAT-II membantah, menolak dan menyangkal dengan tegas pada:

1. Pada Posita **PENGGUGAT**: Halaman 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 dan 10, Angka 1 (satu) Jo.
2. Pada Petitum **PENGGUGAT**, dalam Primair: Halaman 52 dan 53, Angka 4 (empat), 5 (lima), 9 (sembilan), 11 (sebelas), 12 (dua belas) dan 13 (tiga belas).

Dengan demikian, Menjelaskan dan Menegaskan:

1. Bahwa PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION telah dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.: 05/Pailit/2000/PN/Niaga.Jkt.Pst., tanggal 28 Pebruari 2000 Jo. Putusan Mahkamah Agung No.: 010 K/N/2000, tanggal 10 April 2000 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No.: 018 PK/N/2000, tanggal 01 Nopember 2000 yang telah berkekuatan hukum tetap, dan telah menunjuk H. HENDRA ROZA PUTERA, S.H., sebagai Kurator PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION;
2. Bahwa Pasal 3, Ayat (1) Undang-Undang Nomor: 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("PKPU"), menyatakan:

"Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang-Undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor".

Selanjutnya, didalam penjelasan Pasal 3, Ayat (1) Undang-Undang Nomor : 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("PKPU"), tersebut dijelaskan:

Hal. 69 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



"Yang dimaksud dengan "hal-hal lain" adalah antara lain: Action paulina; Perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan; atau Perkara dimana Debitor, Kreditor, Kurator, atau Pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya. Hukum acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk "hal-hal lain" adalah sama dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya".

3. Bahwa Kompetensi absolut Pengadilan Niaga atas Kepailitan, tersebut dibawah ini:
 - 3.1. Action paulina;
 - 3.2. Perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan; atau
 - 3.3. Perkara dimana Debitor, Kreditor, Kurator, atau
 - 3.4. Pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, telah dapat dibuktikan atas Fakta dan Peristiwa Hukum-nya dalam hal Cacat Formil/Tidak Memenuhi Syarat Formil pada Gugatan **PENGGUGAT**, Tentang Eksepsi Prosesual Dalam Kewenangan Absolut (*EXCEPTIO DECLINATOIR/ ABSOLUTE COMPETENCY*). Oleh karena-nya, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara *a quo* untuk dapat Menjatuhkan Putusan Terlebih Dahulu Dengan Putusan Sela (**Pasal 136 HIR**) sebelum diputusnya pemeriksaan perkara pokok dan berkenan mempertimbangkan dan mengabulkan alasan-alasan hukum terkait Eksepsi Kompetensi Absolut (*EXCEPTIO DECLINATOIR/ ABSOLUTE COMPETENCY*) ini dari **TERGUGAT-II** serta untuk dapat menghentikan pemeriksaan perkara *a quo* dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang untuk Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara *a quo*.

B. EKSEPSI ERROR IN PERSONA (*EXCEPTIO IN PERSONA*) → PLURIUM LITIS CONSORTIUM:

Oleh sebab dan di dasarkan pada alasan-alasan berikut dibawah ini:

TERGUGAT-II membantah, menolak dan menyangkal dengan tegas pada:

1. Pada Posita **PENGGUGAT**: Halaman 3, Angka 1 (satu); Halaman 7, Angka 1 (satu), huruf c, d dan e; Halaman 14 dan 15, Angka 4 (empat), 5

Hal. 70 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



(lima), 6 (enam); Halaman 17 dan 18, Angka 9 (sembilan); Halaman 26 dan 27, Angka 11, huruf A, B.

2. Pada Petitium, dalam Primair: Halaman 52 dan 53, Angka 4 (empat), 5 (lima), 12 (dua belas), 13 (tiga belas), 14 (empat belas).

Dengan demikian, Menjelaskan dan Menegaskan:

1. Bahwa Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak No.: 54, tanggal 28 Juli 2017, dibuat dan dihadapan **TERGUGAT-IV**, adalah Akta yang tidak berdiri sendiri.
2. Bahwa Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak No.: 54, tanggal 28 Juli 2017, dibuat dan dihadapan **TERGUGAT-IV** didasarkan pada Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 07, tanggal 05 Mei 2017 Jo. Akta Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 21, tanggal 28 Juli 2017, masing-masingnya dibuat dan dihadapan Notaris Tianca Reineta, S.H.
3. Oleh karenanya, **PENGGUGAT** dalam Surat Gugatannya telah terang dan jelas Error in Persona (*Exceptio in Persona*) dalam hal Plurium Litis Consortium.

Berdasarkan uraian diatas, telah dapat dibuktikan atas Fakta dan Peristiwa Hukum-nya dalam hal Cacat Formil/Tidak Memenuhi Syarat Formil pada Gugatan **PENGGUGAT** yang tidak berdasar hukum sama sekali (tidak dapat dibantah) Tentang Eksepsi Error in Persona (*Exceptio in Persona*) dalam hal Plurium Litis Consortium (***selain melibatkan/memasukkan TERGUGAT II dalam pokok perkara a quo, seharusnya melibatkan / memasukkan Kantor Notaris, Notaris Tianca Reineta, S.H.sebagai Pihak dalam Perkara a quo***) dan oleh sebab itu, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara *a quo* untuk dapat **MENOLAK** seluruh Gugatan **PENGGUGAT** atau setidaknya menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (***Niet ontvankelijk verklaard***).

c. EKSEPSI TENTANG GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL):

Bahwa Tidak Jelas dasar hukum dalil gugatan **PENGGUGAT**. Oleh sebab dan di dasarkan pada alasan-alasan berikut dibawah ini:

TERGUGAT II membantah, menolak dan menyangkal dengan tegas pada:

1. Pada Posita **PENGGUGAT**: Halaman 3, Angka 1 (satu); Halaman 7, Angka 1 (satu), huruf c, d dan e; Halaman 14 dan 15, Angka 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam); Halaman 17 dan 18, Angka 9 (sembilan); Halaman 26 dan 27, Angka 11, huruf A, B.

Hal. 71 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



2. Pada Petitium, dalam Primair: Halaman 52 dan 53, Angka 4 (empat), 5 (lima), 12 (dua belas), 13 (tiga belas), 14 (empat belas).

Dengan demikian, Menjelaskan dan Menegaskan:

1. Bahwa **PENGGUGAT** Tidak Membayar Lunas atas Pembelian Bidang-Bidang Tanah kepada **TERGUGAT II**, dan kemudian DIAM-DIAM SECARA MELAWAN HAK dan MELAWAN HUKUM telah menjual kembali kepada **TERGUGAT III**, **APAKAH HAL DEMIKIAN DAPAT DINYATAKAN PEMBELI BERITIKAD BAIK DAN DILINDUNGI HUKUM?**
2. Bahwa Bidang-Bidang Tanah yang dimaksud dalam Jual Beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT-II** adalah bagian dari SHGB No.: 1430/Pulogebang, SHGB No.: 1894/Pulogebang dan SHGB No.: 1888/Pulogebang, masing-masing bidang tanah tercatat atas nama PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION dan masing-masingnya terletak di Jalan Ujung Krawang, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta (dahulu), dan terjadi perubahan alamat letak bidang-bidang tanah yakni masing-masing bidang tanah terletak di Jalan Cakung-Cilincing Timur atau setempat dikenal dengan Jalan Sejajar Tol Sisi Timur, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta 13950, yang telah dilakukan Permohonan Pembaharuan Sertipikat oleh **PENGGUGAT** (*balik nama, status sertipikat, dan berikut nomor pada sertipikat*) saat ini, yakni SHGB No.: 04643, SHGB No.:04644, SHGB No.: 04645, SHGB No.: 04646, SHGB No.: 04662, SHGB No.: 04663, masing-masing bidang tanah tercatat atas nama PT. ADONARA PROPERTINDO, yang didasarkan pada fakta hukumnya terdapat pada Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak No.: 54, tanggal 28 Juli 2017, dibuat dan dihadapan **TERGUGAT-IV**.
3. Bahwa Jual Beli Bidang-Bidang Tanah antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT-II** didasarkan pada fakta hukum:
 - 3.1. Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 07, tanggal 05 Mei 2017, dibuat dan dihadapan Notaris Tianca Reineta, S.H., Jo.
 - 3.2. Akta Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 21, tanggal 28 Juli 2017, dibuat dan dihadapan Notaris Tianca Reineta, S.H.
 - 3.3. Oleh karena adanya Akta-Akta tersebut pada 3.1 dan 3.2, maka antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT-II** menyepakati Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak Nomor: 54, tanggal 28 Juli 2017,

Hal. 72 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



dibuat dan dihadapan Rio Fardiawan, S.H., MK.N, sebagai pengganti Zainal Almanar, S.H., MK.N., Notaris di Jakarta, selaku **TERGUGAT-IV**.

4. Bahwa **PENGGUGAT** mengalihkan DIAM-DIAM SECARA MELAWAN HAK dan MELAWAN HUKUM tanpa **PELUNASAN** terlebih dahulu kepada **TERGUGAT-II selaku PENJUAL**, dalam hal ini **PENGGUGAT** mengalihkan dengan cara Jual Beli kepada **TERGUGAT-III**, fakta hukumnya terdapat pada Bukti P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, dan P-24, yakni:

- 4.1. Akta Jual Beli No.: 38, tanggal 20 Desember 2019;
- 4.2. Akta Jual Beli No.: 39, tanggal 20 Desember 2019;
- 4.3. Akta Jual Beli No.: 40, tanggal 20 Desember 2019;
- 4.4. Akta Jual Beli No.: 41, tanggal 20 Desember 2019;
- 4.5. Akta Jual Beli No.: 42, tanggal 20 Desember 2019;
- 4.6. Akta Jual Beli No.: 43, tanggal 20 Desember 2019.

Masing-masing Akta Jual Beli tersebut diatas, dibuat dan dihadapan Notaris pada Kantor Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., MK.N, di Jakarta Timur, selaku **TERGUGAT-V**.

5. Bahwa Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak Nomor: 54, tanggal 28 Juli 2017 dan Akta-Akta lain yang serupa dengan itu, antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT-II**, dibuat dan dihadapan Rio Fardiawan, S.H., MK.N, sebagai pengganti Zainal Almanar, S.H., MK.N., Notaris di Jakarta, selaku **TERGUGAT-IV** adalah **Batal Demi Hukum** termasuk segala akibat hukum turun-turunannya (*tidak dapat diterapkan secara hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum*), oleh karena bertentangan dengan Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 07, tanggal 05 Mei 2017 Jo. Akta Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 21, tanggal 28 Juli 2017, masing-masingnya dibuat dan dihadapan Notaris Tianca Reineta, S.H.

6. Bahwa akibat hukum turun-turunannya yang didasarkan pada Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak Nomor: 54, tanggal 28 Juli 2017 dan Akta-Akta lain yang serupa dengan itu, antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT-II**, dibuat dan dihadapan Rio Fardiawan, S.H., MK.N, sebagai pengganti Zainal Almanar, S.H., MK.N., Notaris di Jakarta, selaku **TERGUGAT-IV**, termasuk diantaranya:

- 6.1. Akta Jual Beli No.: 38, tanggal 20 Desember 2019;
- 6.2. Akta Jual Beli No.: 39, tanggal 20 Desember 2019;

Hal. 73 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



- 6.3. Akta Jual Beli No.: 40, tanggal 20 Desember 2019;
- 6.4. Akta Jual Beli No.: 41, tanggal 20 Desember 2019;
- 6.5. Akta Jual Beli No.: 42, tanggal 20 Desember 2019;
- 6.6. Akta Jual Beli No.: 43, tanggal 20 Desember 2019.

Masing-masing Akta Jual Beli tersebut diatas, dibuat dan dihadapan Notaris pada Kantor Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., MK.N, di Jakarta Timur, selaku **TERGUGAT-V**.

7. Bahwa atas PERBUATAN **PENGGUGAT** yang mengalihkan DIAM-DIAM SECARA MELAWAN HAK dan MELAWAN HUKUM Bidang-Bidang Tanah (bagian Aset Boedel Pailit PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION) kepada **TERGUGAT-III** tanpa Pembayaran PELUNASAN terlebih dahulu kepada **TERGUGAT-II** adalah PERBUATAN YANG MERUGIKAN **TERGUGAT-II** dan MERUGIKAN ASET BOEDEL PAILIT SECARA FINANSIAL serta PERTANGGUNGJAWABAN **TERGUGAT-II** terhadap Hakim Pengawas pada Pengadilan Niaga di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
8. Bahwa telah jelas Gugatan **PENGGUGAT** ADALAH GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) DAN BERTENTANGAN DENGAN HUKUMNYA SECARA MELAWAN HAK DAN MELAWAN HUKUM, TERMASUK ATAS SEGALA AKIBAT HUKUM TURUN-TURUNANNYA.

Berdasarkan uraian diatas, telah dapat dibuktikan atas Fakta dan Peristiwa Hukum-nya dalam hal Cacat Formil/Tidak Memenuhi Syarat Formil pada Gugatan **PENGGUGAT** yang tidak berdasar hukum sama sekali (tidak dapat dibantah) Tentang Gugatan Kabur (*OBSCUUR LIBEL*) dan oleh sebab itu, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara *a quo* untuk dapat MENOLAK seluruh Gugatan **PENGGUGAT** atau setidaknya menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*).

D. EKSEPSI IN NON PECUNIAE NUMERATAE:

TERGUGAT-II membantah, menolak dan menyangkal dengan tegas pada:

1. Pada Posita **PENGGUGAT**: Halaman 3, Angka 1 (satu); Halaman 7, Angka 1 (satu), huruf c, d dan e; Halaman 14 dan 15, Angka 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam); Halaman 17 dan 18, Angka 9 (sembilan); Halaman 26 dan 27, Angka 11, huruf A, B.
2. Pada Petitium, dalam Primair: Halaman 52 dan 53, Angka 4 (empat), 5 (lima), 12 (dua belas), 13 (tiga belas), 14 (empat belas).

Hal. 74 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Dengan demikian, Menjelaskan dan Menegaskan:

1. Bahwa Pembayaran Pelunasan atas Pembelian Bidang-Bidang Tanah Bagian Aset Boedel Pailit, sebagaimana terdapat pada Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 07, tanggal 05 Mei 2017 Jo. Akta Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 21, tanggal 28 Juli 2017, masing-masingnya dibuat dan dihadapan Notaris Tianca Reineta, S.H., antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT-II**, tidak juga terbayarkan oleh **PENGGUGAT** hingga Surat Eksepsi ini dibuat dan diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
2. Bahwa kemudian, dengan DIAM-DIAM SECARA MELAWAN HAK dan MELAWAN HUKUM **PENGGUGAT** mengalihkan Bidang-Bidang Tanah (bagian Aset Boedel Pailit PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION) kepada **TERGUGAT-III** tanpa Pembayaran PELUNASAN terlebih dahulu kepada **TERGUGAT-II**;
3. Bahwa **TERGUGAT-II** melalui kuasa-kuasa hukumnya telah memberikan peringatan dan/atau somasi kepada **PENGGUGAT**, dengan:
 - 3.1. Surat Peringatan Terakhir No.: 014 /HTT&P-SOM/211220/XII/2020, tanggal 21 Desember 2020;
 - 3.2. Surat Tanggapan No.: 011 /HTT&P-SOM/290421/IV/2021, tanggal 29 April 2021;Akan tetapi semua itu tetap sia-sia;
4. Bahwa **TERGUGAT-II** melalui kuasa-kuasa hukumnya telah memberikan dan/atau mengirimkan Invoice No.: 021/INV/KURATOR-ASCO/12/2020, tanggal 21 Desember 2020 kepada **PENGGUGAT** dan telah diterima, akan tetapi tetap juga tidak dilakukan/dilaksanakan Pembayaran Pelunasan kepada **TERGUGAT-II** hingga Surat Eksepsi ini dibuat dan diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Berdasarkan uraian diatas, telah dapat dibuktikan atas Fakta dan Peristiwa Hukum-nya dalam hal Cacat Materiil/Tidak Memenuhi Syarat Materiil pada Gugatan **PENGGUGAT** yang tidak berdasar hukum sama sekali (tidak dapat dibantah) Tentang EKSEPSI NON PECUNIAE NUMERATAE dan oleh sebab itu, memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara *a quo* untuk dapat MENOLAK seluruh Gugatan **PENGGUGAT** atau setidaknya

Hal. 75 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



tidaknya menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);

E. EKSEPSI IN DOLI MALI:

TERGUGAT-II membantah, menolak dan menyangkal dengan tegas pada:

1. Pada Posita **PENGGUGAT**: Halaman 3, Angka 1 (satu); Halaman 7, Angka 1 (satu), huruf c, d dan e; Halaman 14 dan 15, Angka 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam); Halaman 17 dan 18, Angka 9 (sembilan); Halaman 26 dan 27, Angka 11, huruf A, B;
2. Pada Petitum, dalam Primair: Halaman 52 dan 53, Angka 4 (empat), 5 (lima), 12 (dua belas), 13 (tiga belas), 14 (empat belas);

Dengan demikian, Menjelaskan dan Menegaskan:

1. Bahwa Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak Nomor: 54, tanggal 28 Juli 2017 dan Akta-Akta lain yang serupa dengan itu, antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT II**, dibuat dan dihadapan Rio Fardiawan, S.H., MK.N, sebagai pengganti Zainal Almanar, S.H., MK.N., Notaris di Jakarta, selaku **TERGUGAT IV** adalah hasil dari bentuk kesepakatan yang didasarkan pada:

- 1.1. Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 07, tanggal 05 Mei 2017; Jo;
- 1.2. Akta Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 21, tanggal 28 Juli 2017;

Masing-masingnya dibuat dan dihadapan Notaris Tianca Reineta, S.H;

2. Bahwa **TERGUGAT-II**, tidak akan pernah menandatangani Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak Nomor: 54, tanggal 28 Juli 2017, dibuat dan dihadapan **TERGUGAT-IV** dan Akta-Akta lain yang serupa dengan itu, JIKA BUKAN KARENA TIPU MUSLIHAT **PENGGUGAT**, yang diketahui **TERGUGAT-II** sejak Januari 2020, TIPU MUSLIHAT yang dimaksud adalah **PENGGUGAT** mengalihkan DIAM-DIAM SECARA MELAWAN HAK dan MELAWAN HUKUM tanpa **PELUNASAN** terlebih dahulu kepada **TERGUGAT-II** selaku **PENJUAL**, dalam hal ini **PENGGUGAT** mengalihkan dengan cara Jual Beli kepada **TERGUGAT-III**, sehingga **PENGGUGAT MENGAMBIL KEUNTUNGAN DARI SISA PEMBAYARAN YANG BELUM DIBAYARKAN KEPADA TERGUGAT II DENGAN CARA SENGAJA DAN MENGUNTUNGAN DIRI PENGGUGAT**;

Berdasarkan uraian diatas, telah dapat dibuktikan atas Fakta dan Peristiwa Hukum-nya dalam hal Cacat Materiil/Tidak Memenuhi Syarat Materiil pada

Hal. 76 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Gugatan **PENGGUGAT** yang tidak berdasar hukum sama sekali (tidak dapat dibantah) Tentang EKSEPSI DOLI MALI dan oleh sebab itu, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara *a quo* untuk dapat MENOLAK seluruh Gugatan **PENGGUGAT** atau setidaknya menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa **TERGUGAT-II** membantah, menolak dan menyangkal dengan tegas setiap dan seluruh dalil, alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh **PENGGUGAT** di dalam Gugatan-nya, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT-II** di dalam Eksepsi dan Jawaban. **TERGUGAT-II** tetap berpegang teguh pada dalil-dalil semula tanpa kecuali yang telah diuraikan dalam Eksepsi pada perkara *a quo*, dimana Eksepsi dan Jawaban ini dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan DALAM POKOK PERKARA, berikut ini:

1. Bahwa **TERGUGAT-II** mohon segala apa yang diuraikan didalam eksepsi secara mutatis mutandis dianggap juga sebagai dalil-dalil yang dipergunakan **TERGUGAT-II** dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT-II**, telah membuat suatu kesepakatan dalam bentuk Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 07, tanggal 05 Mei 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Tianca Reineta, S.H., **sehubungan dengan pelepasan dan pemindahan hak atas 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor : 1894/Pulo Gebang, seluas 35.175 M2 (Tiga puluh lima ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi), dan SHGB Nomor : 1430/Pulo Gebang, seluas 44.145 M2 (empat puluh empat ribu seratus empat puluh lima meter persegi)**, masing-masingnya terletak di Jalan Ujung Krawang, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta (dahulu), dan terjadi perubahan alamat letak bidang-bidang tanah yakni masing-masing bidang tanah terletak di Jalan Cakung-Cilincing Timur atau setempat dikenal dengan Jalan Sejajar Tol Sisi Timur, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta 13950, tercatat atas nama PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION dengan harga pelepasan dan pemindahan hak sebesar Rp.1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah) per meter persegi;
3. Bahwa kemudian, antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT II**, membuat suatu kesepakatan dalam bentuk Penambahan dan Perubahan atas Akta

Hal. 77 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 07, tanggal 05 Mei 2017 tersebut di atas dengan membuat Akta Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 21, tanggal 28 Juli 2017, dibuat dan dihadapan Notaris Tianca Reineta,S.H., tersebut dengan menambahkan sebagian dari sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 1888/Pulo Gebang,dengan luas 1.274 M2 (seribu dua ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang akan dilepaskan dan dipindahkan haknya oleh **TERGUGAT II** kepada **PENGGUGAT**;

4. Bahwa untuk menindak lanjuti Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 07, tanggal 05 Mei 2017 dan Akta Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 21, tanggal 28 Juli 2017, dibuat dan dihadapan Notaris Tianca Reineta,S.H., tersebut, antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT II** telah membuat Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak Nomor : 54, tanggal 28 Juli 2017, yang dibuat dihadapan Rio Fardiawan,S.H.,M.Kn., sebagai pengganti Zainal Almanar,S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta, atas 3 (tiga) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) Nomor: 1894/Pulogebang, seluas 35.175 M2, SHGB Nomor: 1430 /Pulogebang, seluas 44.145 M2 dan sebagian dari sebidang tanah dengan SHGB Nomor: 1888/Pulogebang, seluas 1.274 M2, masing-masingnya terletak di Jalan Ujung Krawang, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta (dahulu), dan terjadi perubahan alamat letak bidang-bidang tanah yakni masing-masing bidang tanah terletak di Jalan Cakung-Cilincing Timur atau setempat dikenal dengan Jalan Sejajar Tol Sisi Timur, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta 13950, tercatat atas nama PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION dengan jumlah keseluruhan seluas 80.594 M2 (delapan puluh ribu lima ratus sembilan puluh empat meter persegi);
5. Bahwa dari luasan tanah sejumlah 80.594 M2 (delapan puluh ribu lima ratus sembilan puluh empat meter persegi) dengan SHGB Nomor: 1894/Pulo Gebang, SHGB Nomor: 1430/Pulo Gebang dan SHGB Nomor: 1888/Pulo Gebang tersebut, ternyata yang diambil alih oleh **PENGGUGAT** hanyalah seluas 41.876 M2 (empat puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh enam meter persegi) sebagaimana telah dipecah oleh **PENGGUGAT** menjadi 6 (enam) bidang tanah dan tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”), tersebut dibawah ini:
 - 5.1. SHGB No.4643 dengan luas 3.290 M2;
 - 5.2. SHGB No.4644 dengan luas 6.679 M2;
 - 5.3. SHGB No.4645 dengan luas 1.274 M2;

Hal. 78 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



- 5.4. SHGB No.4646 dengan luas 7.907 M2;
- 5.5. SHGB No.4663 dengan luas 7.476 M2; dan
- 5.6. SHGB No.4662 dengan luas 15.250 M2.

Kesemuanya tercatat atas nama PT. ADONARA PROPERTINDO (PENGGUGAT);

Dengan demikian, harga Pelepasan dan Pemindahan Hak Atas Tanah obyek sengketa yang harus dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II dengan total besaran:

- a. Berdasarkan Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 07, tanggal 05 Mei 2017 dibuat dan dihadapan Notaris Tianca Reineta, S.H, adalah: **41.876 M2 dikalikan Rp.1.800.000,- sama dengan sebesar Rp.75.376.800.000,-(tujuh puluh lima miliar tiga ratus tujuh puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah);**
 - b. Terjadi gagal bayar maka menggunakan perhitungan Berdasarkan Akta Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 21, tanggal 28 Juli 2017, dibuat dan dihadapan Notaris Tianca Reineta,S.H, adalah: **41.876 M2 dikalikan Rp.2.500.000,- sama dengan sebesar Rp. 104.690.000.000,- (seratus empat miliar enam ratus Sembilan puluh juta rupiah);**
6. Bahwa hingga saat Surat Eksepsi dan Jawaban dari TERGUGAT II ini dibuat, PENGGUGAT belum juga melunasi pembayaran harga pelepasan dan pemindahan hak atas tanah obyek sengketa kepada TERGUGAT II, meskipun TERGUGAT II sudah berulang kali memberikan peringatan kepada PENGGUGAT baik secara lisan maupun tertulis untuk melunasi kewajibannya tersebut kepada TERGUGAT II, namun tidak juga diindahkan oleh PENGGUGAT. Adapun kekurangan pembayaran harga pelepasan dan pemindahan hak atas tanah seluas 41.876 M2 tersebut di atas yang harus dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II , yang dapat dirincikan sebagai berikut:

Pada awalnya, di dasarkan pada Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 07, tanggal 05 Mei 2017, tersebut dibawah ini:

HARGA JUAL BELI (Rp. 1.800.000 X 41.876 M2)	UANG MUKA	SISA PEMBAYARAN (TIDAK TERBAYARKAN)
Rp. 75.376.800.000	Rp. 55.902.498.461	Rp. 19.474.301.539

Hal. 79 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Kemudian, memberlakukan dan/atau merujuk Akta Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 21, tanggal 28 Juli 2017, tersebut dibawah ini:

HARGA JUAL BELI (Rp. 2.500.000 X 41.876 M2)	UANG MUKA	SISA PEMBAYARAN (TIDAK TERBAYARKAN)
Rp. 104.690.000.000	Rp. 55.902.498.461	Rp. 48.787.501.539

Selanjutnya, Perhitungan Sanksi atau Denda merujuk Akta Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 21, tanggal 28 Juli 2017 dan terhitung sampai dengan tanggal 31 Agustus 2022 dan akan bertambah perhitungan terus menerus setiap bulannya hingga dibayarkannya Pelunasan atau sisa Pembayaran, tersebut dibawah ini:

SISA TAGIHAN (AKTA NO. 07)	SANKSI /DENDA (AKTA NO.21)	JUMLAH BULAN SANKSI/ DENDA	TOTAL	KETERANGA N
Rp. 19,474,301,539	1%	53	Rp. 10,321,379,815. 7	Keterlambatan Pelunasan sejak Sertipikat terbit dari BPN Jakarta Timur, tanggal 23 Pebruari 2018
Rp. 19,474,301,539	1%	48	Rp. 9,347,664,738. 72	Keterlambatan Pelunasan sejak Sertipikat terbit dari BPN Jakarta Timur, tanggal 26 Juli 2018
JUMLAH SANKSI ATAU DENDA=			Rp. 19,669,044,554.39	

Pada Akhirnya, besaran jumlah yang harus dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II hingga tanggal 31 Agustus 2022 dan akan bertambah besaran jumlahnya secara terus menerus

Hal. 80 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



(dihitung kemudian), sebagai bentuk Pembayaran Pelunasan atau Sisa Pembayaran, adalah tersebut dibawah ini:

(SISA PEMBAYARAN + DENDA/SANKSI = TOTAL)

Rp. 48.787.501.539 + Rp. 19,669,044,554.39 = Rp. 68.456.546.093

7. Bahwa oleh karena itu, **TERGUGAT II** menolak dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan **PENGGUGAT** adalah Pembeli yang beritikad baik sebagaimana dinyatakan **PENGGUGAT** pada butir 1 huruf c halaman 7 dalam surat gugatannya sebagai berikut: *"Bahwa oleh karenanya dalam hal ini, Kapasitas PENGGUGAT adalah sebagai PEMBELI yang BERTIKAD BAIK..."*, karena hingga saat jawaban **TERGUGAT II** ini dibuat, **PENGGUGAT** belum juga melunasi pembayaran harga pelepasan dan pemindahan hak atas tanah obyek sengketa tersebut di atas kepada **TERGUGAT II**;
8. **BAHWA TERGUGAT II MENOLAK DENGAN TEGAS PETITUM PENGGUGAT YANG MENYATAKAN, BERIKUT DIBAWAH INI:**
- DALAM PRIMAIR:**
- 8.1. Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya; (terdapat pada Angka 1, halaman 51);
- 8.2. Menyatakan **PENGGUGAT** adalah sebagai **PEMBELI** yang **BERITIKAD BAIK** atas Pelepasan dan Peralihan Hak atas objek bidang tanah yang terletak di Jalan Sejajar Tol sisi timur RT.13/RW.06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur seluas 41.876 M2 dari PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION (PT. ASCO) kepada **PENGGUGAT**, sehingga haruslah dilindungi menurut hukum; (terdapat pada Angka 4, halaman 52);
- 8.3. Menyatakan Akte Pelapasan dan Peralihan Hak Nomor: 54 tertanggal 28 Juli 2017 antara **TERGUGAT-II** kepada **PENGGUGAT** yang dibuat oleh **TERGUGAT-IV** adalah **SAH secara hukum dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat**; (terdapat pada Angka 12, halaman 53);
- 8.4. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT-III** dihadapan **TERGUGAT-V** adalah **SAH secara hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat**; (terdapat pada Angka 13, halaman 53);
- 8.5. Menyatakan **SAH dan berharga** Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap bidang tanah terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT.013/RW.06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota

Hal. 81 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Timur seluas 41.876 M2 tersebut; (terdapat pada Angka 15, halaman 53 dan 54);

- 8.6. Memerintahkan TERGUGAT-II; TERGUGAT-III; TERGUGAT-IV; TERGUGAT-V; TERGUGAT-VI dan TURUT TERGUGAT untuk mematuhi isi Amar Putusan a quo. (terdapat pada Angka 18, halaman 55);

Bahwa oleh karena Surat Gugatan **PENGGUGAT** tidak jelas dan tidak dapat dibuktikan serta dalil-dalil **PENGGUGAT** telah terbantahkan seluruhnya sebagaimana Eksepsi dan Jawaban **TERGUGAT** diatas, maka dalil-dalil **PENGGUGAT** untuk seluruhnya sudah sepatutnya haruslah Ditolak. Sehingga sudah sepatutnyalah Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara pada persidangan ini untuk dapat Menolak;

DALAM REKONVENS

(COUNTERCLAIM)

1. Bahwa dalam uraian **REKONVENS** di bawah ini, mohon penyebutan **TERGUGAT-II / PENGGUGAT REKONVENS** disingkat menjadi **PENGGUGAT REKONVENS**, sedangkan untuk **PENGGUGAT / TERGUGAT REKONVENS**;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil dalam Jawaban baik dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara dalam Konvensi yang didalilkan oleh **TERGUGAT II / PENGGUGAT REKONVENS** tersebut diatas adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT REKONVENS** dalam Gugatan **REKONVENS** ini;
3. Bahwa dengan adanya gugatan *a quo*, **PENGGUGAT REKONVENS** sangat dirugikan oleh sikap dan tindakan **TERGUGAT REKONVENS** yang **SANGAT TIDAK BERDASAR HUKUM SAMA SEKALI, sehingga** hal ini membuktikan bahwa justru **TERGUGAT REKONVENS telah MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM** sebagaimana diatur dalam **Pasal 1365 KUH Perdata** 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".
4. Bahwa antara **PENGGUGAT REKONVENS** dengan **TERGUGAT REKONVENS**, telah membuat suatu kesepakatan dalam bentuk Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 07, tanggal 05 Mei 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Tianca Reineta, S.H., **sehubungan dengan**

Hal. 82 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



pelepasan dan pemindahan hak atas 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) Nomor: 1894/Pulo Gebang, seluas 35.175 M2 (Tiga puluh lima ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi), dan SHGB Nomor : 1430/Pulo Gebang, seluas 44.145 M2 (empat puluh empat ribu seratus empat puluh lima meter persegi), masing-masingnya terletak di Jalan Ujung Krawang, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta (dahulu), dan terjadi perubahan alamat letak bidang-bidang tanah yakni masing-masing bidang tanah terletak di Jalan Cakung-Cilincing Timur atau setempat dikenal dengan Jalan Sejajar Tol Sisi Timur, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta 13950, tercatat atas nama PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION dengan harga pelepasan dan pemindahan hak sebesar Rp.1.800.000,-(satu juta delapan ratus ribu rupiah) per meter persegi;

5. Bahwa kemudian, antara **PENGGUGAT REKONVENSİ** dengan **TERGUGAT REKONVENSİ**, membuat suatu kesepakatan dalam bentuk Penambahan dan Perubahan atas Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 07, tanggal 05 Mei 2017 tersebut di atas dengan membuat Akta Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 21, tanggal 28 Juli 2017, dibuat dan dihadapan Notaris Tianca Reineta, S.H., tersebut dengan menambahkan sebagian dari sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 1888/Pulo Gebang, dengan luas 1.274 M2 (seribu dua ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang akan dilepaskan dan dipindahkan haknya oleh **PENGGUGAT REKONVENSİ** kepada **TERGUGAT REKONVENSİ** serta Penerapan Sanksi/Denda;
6. Bahwa untuk menindak lanjuti Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 07, tanggal 05 Mei 2017 dan Akta Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 21, tanggal 28 Juli 2017, dibuat dan dihadapan Notaris Tianca Reineta, S.H., tersebut, antara **PENGGUGAT REKONVENSİ** dengan **TERGUGAT REKONVENSİ** telah membuat Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak Nomor: 54, tanggal 28 Juli 2017, yang dibuat dihadapan Rio Fardiawan, S.H., M.Kn., sebagai pengganti Zainal Almanar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta (**TERGUGAT IV DALAM KONVENSİ**), atas 3 (tiga) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) Nomor: 1894/Pulogebang, seluas 35.175 M2, SHGB Nomor: 1430 /Pulogebang, seluas 44.145 M2 dan sebagian dari sebidang tanah dengan SHGB Nomor: 1888/Pulogebang, seluas 1.274 M2, masing-

Hal. 83 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



masingnya terletak di Jalan Ujung Krawang, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta (dahulu), dan terjadi perubahan alamat letak bidang-bidang tanah yakni masing-masing bidang tanah terletak di Jalan Cakung-Cilincing Timur atau setempat dikenal dengan Jalan Sejajar Tol Sisi Timur, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta 13950, tercatat atas nama PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION dengan jumlah keseluruhan seluas 80.594 M2 (delapan puluh ribu lima ratus sembilan puluh empat meter persegi);

7. Bahwa dari luasan tanah sejumlah 80.594 M2 (delapan puluh ribu lima ratus sembilan puluh empat meter persegi) dengan SHGB Nomor: 1894/Pulo Gebang, SHGB Nomor: 1430/Pulo Gebang dan SHGB Nomor: 1888/Pulo Gebang tersebut, ternyata pada Fakta Hukumnya yang diambil alih oleh **TERGUGAT REKONVENSİ** hanyalah seluas 41.876 M2 (empat puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh enam meter persegi) sebagaimana telah dipecah oleh **TERGUGAT REKONVENSİ** menjadi 6 (enam) bidang tanah dan tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB"), tersebut dibawah ini:

8.7. SHGB No.4643 dengan luas 3.290 M2;

8.8. SHGB No.4644 dengan luas 6.679 M2;

8.9. SHGB No.4645 dengan luas 1.274 M2;

8.10. SHGB No.4646 dengan luas 7.907 M2;

8.11. SHGB No.4663 dengan luas 7.476 M2; dan

8.12. SHGB No.4662 dengan luas 15.250 M2.

Kesemuanya tercatat atas Nama PT. ADONARA PROPERTINDO (**TERGUGAT REKONVENSİ**);

Dengan demikian, harga Pelepasan dan Pindahan Hak Atas Tanah obyek sengketa yang harus dibayarkan oleh **TERGUGAT REKONVENSİ** kepada **PENGGUGAT REKONVENSİ** dengan total besaran:

- a. Berdasarkan Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 07, tanggal 05 Mei 2017 dibuat dan dihadapan Notaris Tianca Reineta, S.H, adalah: **41.876 M2 dikalikan Rp.1.800.000,- sama dengan sebesar Rp.75.376.800.000,-(tujuh puluh lima miliar tiga ratus tujuh puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah);**
- b. Terjadi gagal bayar maka menggunakan perhitungan Berdasarkan Akta Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 21, tanggal 28 Juli 2017, dibuat dan dihadapan Notaris Tianca Reineta,S.H, adalah:

Hal. 84 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



41.876 M2 dikalikan Rp.2.500.000,- sama dengan sebesar Rp. 104.690.000.000,- (seratus empat miliar enam ratus Sembilan puluh juta rupiah);

8. Bahwa Kemudian, JIKA BUKAN KARENA TIPU MUSLIHAT TERGUGAT REKONVENS, yang diketahui **PENGGUGAT REKONVENS** sejak Januari 2020, maka **PENGGUGAT REKONVENS** tidak akan melakukan Pelepasan dan Pengalihan Hak kepada **TERGUGAT REKONVENS** sebagaimana terdapat pada Akta Pindahan dan Pelepasan Hak Nomor: 54,tanggal 28 Juli 2017, dibuat dan dihadapan Rio Fardiawan,S.H.,M.Kn.,sebagai pengganti Zainal Almanar,S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta;
9. Bahwa Perbuatan TIPU MUSLIHAT yang dimaksud adalah **TERGUGAT REKONVENS** mengalihkan DIAM-DIAM secara MELAWAN HAK dan MELAWAN HUKUM tanpa **PELUNASAN** terlebih dahulu kepada **PENGGUGAT REKONVENS** selaku **PENJUAL**, dalam hal ini **TERGUGAT REKONVENS** mengalihkan dengan cara Jual Beli kepada **Pemerintah Provinsi Dki Jakarta Cq. Perumda Pembangunan Sarana Jaya (Tergugat Iii Dalam Konvensi)**, sehingga **Tergugat Rekonvensi Mengambil Keuntungan Dari Sisa Pembayaran Yang Belum Dibayarkan Kepada Penggugat Rekonvensi Dengan Cara Sengaja Dan Menguntungkan Diri Tergugat Rekonvensi I., Sebagaimana Terdapat Pada Peristiwa Dan Fakta Hukumnya:**
- 9.1. Akta Jual Beli No.: 38, tanggal 20 Desember 2019;
- 9.2. Akta Jual Beli No.: 39, tanggal 20 Desember 2019;
- 9.3. Akta Jual Beli No.: 40, tanggal 20 Desember 2019;
- 9.4. Akta Jual Beli No.: 41, tanggal 20 Desember 2019;
- 9.5. Akta Jual Beli No.: 42, tanggal 20 Desember 2019;
- 9.6. Akta Jual Beli No.: 43, tanggal 20 Desember 2019.
- Masing-masing Akta Jual Beli tersebut diatas antara **TERGUGAT REKONVENS** dengan **PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA CQ PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA (TERGUGAT III DALAM KONVENS)**, dibuat dan dihadapan Notaris pada Kantor Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., MK.N, di Jakarta Timur (**TERGUGAT V DALAM KONVENS**);
10. Bahwa dalam Pasal 2, Akta Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 21, tanggal 28 Juli 2017, antara **PENGGUGAT REKONVENS** sebagai Pihak Pertama dan **TERGUGAT REKONVENS** sebagai Pihak Kedua,dinyatakan sebagai berikut:

Hal. 85 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



10.1. Bahwa Pihak Kedua sepakat sertifikat akan jadi dalam jangka waktu satu bulan terhitung sejak ditandatanganinya akta ini;

10.2. Kedua belah pihak sepakat apabila dalam jangka waktu 6 bulan setelah sertifikat jadi dan pihak kedua dapat melunasi sisa harga, maka pihak kedua akan dikenakan sanksi atau denda setiap bulannya sebesar 1% (persen) dari nilai sisa harga yang belum dibayarkan kepada pihak pertama;

10.3. Apabila dalam jangka waktu 6 bulan berikutnya pihak kedua belum juga bisa melunasi maka harga penjualan akan dirubah menjadi Rp.2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah) per meternya.

11. Bahwa sampai dengan Gugatan REKONVENSİ ini dibuat oleh **PENGGUGAT REKONVENSİ**, pada Peristiwa dan Fakta hukumnya **TERGUGAT REKONVENSİ** belum juga melunasi Pembayaran Harga Pelepasan dan Pengalihan Hak Atas Tanah seluas 41.876 M2 tersebut kepada **PENGGUGAT REKONVENSİ**, meskipun **PENGGUGAT REKONVENSİ** telah berulang kali memberikan peringatan kepada **TERGUGAT REKONVENSİ** baik secara lisan maupun tertulis (*tersebut diatas*), namun tidak juga diindahkan oleh **TERGUGAT REKONVENSİ**; Dengan demikian, maka dengan belum dilunasinya pembayaran harga Pelepasan dan Pengalihan Hak Atas Tanah seluas 41.876 M2 tersebut oleh **TERGUGAT REKONVENSİ** kepada **PENGGUGAT REKONVENSİ** dari sejak diterbitkannya 6 (enam) SHGB atas nama **TERGUGAT REKONVENSİ (PT. ADONARA PROPERTINDO)** yang kemudian di alihkan kepada **PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA Cq. PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA (TERGUGAT III DALAM KONVENSİ)** secara Diam-Diam, melawan hak dan melawan hukum. Sehingga, Perbuatan Demikian dapat dikategorikan sebagai **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** dan merugikan **ASET BOEDEL PAILIT YANG DIBAWAH KEWENANGAN PENGGUGAT REKONVENSİ SELAKU KURATOR**;

12. Bahwa **Pertimbangan Tentang Hukum**:

12.1. Bahwa berdasarkan pendapat hukum **P.N.H. Simanjuntak, S.H.** dalam bukunya "**Pokok - Pokok Hukum Perdata Indonesia**", yang diterbitkan oleh Penerbit Djambatan, cetakan ke 3, halaman 353 dan 354, yang menyatakan bahwa :

"Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah:

- Perbuatan itu harus melawan hukum;
- Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;

Hal. 86 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



- Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
- Perbuatan itu harus ada hubungan kausal (sebab akibat)”.

12.2. Bahwa yang dimaksud dengan “Perbuatan itu harus melawan hukum” adalah:

“Suatu perbuatan melawan hukum apabila berlawanan dengan:

- a. Hak orang lain, atau;
- b. Kewajiban hukumnya sendiri, atau;
- c. Kesusilaan yang baik, atau;
- d. Keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup masyarakat mengenai orang lain atau benda.”

12.3. Bahwa yang dimaksud dengan “Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian” adalah “Suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu pihak yang menyebabkan kerugian kepada pihak lain baik secara materiil maupun im- materiil”;

12.4. Bahwa “Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan”, memiliki arti “Kesalahan yang dilakukan baik secara disengaja ataupun karena kelalaian dari pihak tertentu tersebut”, dalam hal ini yang dimaksud dengan “kesengajaan” adalah “Suatu perbuatan, dimana dengan perbuatan itu si Pelaku menyadari sepenuhnya akan ada akibat dari perbuatan tersebut”, sedangkan definisi dari “kelalaian” adalah “Seseorang tidak melakukan suatu perbuatan (kealpaan seseorang)”;

12.5. Bahwa maksud dari “Perbuatan itu harus ada hubungan Kausal” yang berarti “adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian”;

12.6. Bahwa berdasarkan rumusan Hoge Raad sebelum tahun 1919 sebuah Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri;

12.7. Bahwa sebuah Perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1353 KUH Perdata dan dirinci dalam pasal 1365 KUHPerdata sesuai dengan apa yang telah di uraikan oleh pendapat P.N.H. Simanjuntak, S.H. dalam bukunya Pokok - Pokok Hukum Perdata Indonesia yang diterbitkan oleh Penerbit Djambatan, cetakan ke 3, halaman 353 dan 354 tersebut diatas;

12.8. Bahwa yang termasuk di dalam kriteria dari “Perbuatan melawan hukum” di dalam ilmu hukum dikenal 2 paham yaitu :

Hal. 87 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Yang menganut paham sempit berpendapat:

- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pelaku;
- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;

Paham yang sempit ini untuk lebih jauh terdapat dalam putusan Hoge Raad yang dikenal dengan “**Arrest None Zuthpen**” (**H.R 10 Juni 1910**);

Selanjutnya yang menganut paham luas berpendapat bahwa selain syarat-syarat yang disebutkan di atas, juga suatu perbuatan adalah suatu perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan:

- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pelaku;
- Bertentangan dengan hak subjektif;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, ke hati-hatian yang harus diperhatikan oleh seseorang di dalam pergaulan hidup pada masyarakat terhadap keselamatan jiwa dan harta benda orang lain;

Paham yang luas ini diwujudkan di dalam putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 yang dikenal dengan “Arrest Lindenbaum versus Cohen. Dalam putusan Hoge Raad yang dikenal dengan “Arrest Dokter Gigi” (Hoge Raad 17 Januari 1958) dimana dipertimbangkan, bahwa suatu perbuatan melawan hukum apabila norma yang dilanggar oleh si pelaku tersebut dimaksudkan untuk melindungi kepentingan hukum dari orang yang dilanggar tersebut, serta tidak ada alasan perbuatan melawan hukum, paham tersebut dikenal dengan teori Relativitas atau Schulznorm Theori atau Normbestemmingleer;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka suatu perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pelaku;
- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;
- Bahwa norma yang dilanggar memang diperuntukan bagi perlindungan hukum dari orang yang dilanggar tersebut;

Hal. 88 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



- Bahwa si pelaku tidak ada alasan kebenaran;

Bahwa dari kriteria – kriteria perbuatan melawan hukum yang disebutkan di atas, kriteria tersebut adalah bersifat alternative dalam arti bila salah satu kriteria telah terpenuhi, maka disitu telah ada perbuatan melawan hukum.

Mempunyai arti:

Perbuatan yang BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS HUKUM; Perbuatan yang MELAWAN HUKUM; Tindakan yang MELAWAN HUKUM; Penyelewengan PERDATA; Perbuatan **TERGUGAT REKONPENS** telah melawan hukum atau bertentangan dengan hukum dengan telah memenuhi unsur-unsur: Bertentangan dengan hak orang lain; Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri; Bertentangan dengan kesusilaan yang baik; Bertentangan dengan suatu keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan kemasyarakatan mengenai hak orang lain atau benda;

13. Dengan demikian, penghitungan ganti kerugian dalam perbuatan melawan hukum didasarkan pada kemungkinan adanya tiga unsur yaitu: **Biaya**; **Kerugian** yang sesungguhnya; dan **Keuntungan** yang diharapkan (bunga). Kerugian itu dihitung dengan sejumlah uang. Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dapat dipergunakan:

DERITA KERUGIAN PENGGUGAT REKONVENS, tersebut dibawah ini:

Bahwa, berdasarkan atas uraian-uraian, peristiwa hukum dan fakta hukum yang telah **PENGGUGAT REKONVENS** kemukakan tersebut di atas, maka adalah merupakan suatu hal yang sangat wajar apabila kerugian yang diderita oleh **PENGGUGAT REKONVENS** baik secara Biaya, Kerugian dan Untung diperkirakan dan diperhitungkan sebagai berikut:

13.1. Secara Materii, diantaranya:

- a. **Biaya**, dalam hal ini **TERGUGAT II** telah menggunakan Jasa Advokat dan Konsultan Hukum guna membela kepentingan hukum di muka persidangan pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas perkara *a quo*, dengan rincian berikut dibawah ini:
 - Biaya Honorarium Kantor Hukum, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
 - Biaya kehadiran Advokat dalam Persidangan untuk setiap kehadiran, sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), dengan kehadiran persidangan sebanyak 24 kali persidangan (*kurang atau lebih adalah lumpsum*) dengan total sebesar Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah);

Hal. 89 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Transportasi Advokat dalam Persidangan untuk setiap kehadiran, sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), dengan kehadiran persidangan sebanyak 24 kali persidangan (*kurang atau lebih adalah lumpsom*) dengan total sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah);

Sehingga, Total Biaya secara keseluruhan sebesar Rp. 272.000.000,- (dua ratus tujuh puluh dua juta rupiah).

b. Kerugian, merupakan hal yang sangat wajar dan pantas atas Kerugian yang diderita dan dialami oleh **PENGGUGAT REKONVENSI**, dengan rincian berikut dibawah ini:

- Memberlakukan dan/atau merujuk Akta Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 21, tanggal 28 Juli 2017, tersebut dibawah ini:

HARGA JUAL BELI (Rp. 2.500.000 X 41.876 M2)	UANG MUKA	SISA PEMBAYARAN (TIDAK TERBAYARKAN)
Rp. 104.690.000.000	Rp. 55.902.498.461	Rp. 48.787.501.539

Sehingga, Total Kerugian secara keseluruhan sebesar Rp. 48.787.501.539,- (empat puluh delapan miliar tujuh ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus satu ribu lima ratus tiga puluh sembilan rupiah).

c. Untung, didapat dari perhitungan Sanksi atau Denda dengan merujuk Akta Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 21, tanggal 28 Juli 2017 dan terhitung sampai dengan tanggal 31 Agustus 2022 dan akan bertambah perhitungan terus menerus setiap bulannya hingga dibayarkannya Pelunasan atau sisa Pembayaran, tersebut dibawah ini:

SISA TAGIHAN (AKTA NO. 07)	SANKSI /DENDA (AKTA NO.21)	JUMLA H BULAN SANKSI /DEND A	TOTAL	KETERANG AN
Rp. 19,474,301,5	1%	53	Rp. 10,321,379,815.	Keterlambata n Pelunasan

Hal. 90 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



39			67	sejak Sertipikat terbit dari BPN Jakarta Timur, tanggal 23 Pebruari 2018
Rp. 19,474,301,5 39	1%	48	Rp. 9,347,664,738.7 2	Keterlambata n Pelunasan sejak Sertipikat terbit dari BPN Jakarta Timur, tanggal 26 Juli 2018
JUMLAH SANKSI ATAU DENDA=			Rp. 19,669,044,554.39	

Pada Akhirnya, besaran jumlah yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT REKONVENSİ kepada PENGGUGAT REKONVENSİ secara Materiil hingga tanggal 31 Agustus 2022 dan akan bertambah besaran jumlahnya secara terus menerus (*dihitung kemudian*), adalah tersebut dibawah ini:

(BIAYA + KERUGIAN + UNTUNG = TOTAL)

Rp. 272.000.000,- + Rp. 48.787.501.539,- + Rp. 19.669,044,554.39,- = Rp. 68.728.546.093,- (enam puluh delapan miliar tujuh ratus dua puluh delapan juta lima ratus empat puluh enam ribu sembilan puluh tiga rupiah).

13.2. Secara Kerugian dalam Immateriil

Secara immateriil sulit untuk diukur dengan nilai kebendaan mengenai kerugian PENGGUGAT REKONVENSİ, namun dianggap memadai apabila akibat dari perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ yang menyebabkan KEKECEWAAN MENDALAM DAN NAMA BAIK YG TERCORENG/TERCEMAR SELAKU KURATOR, SERTA ATAS PERBUATAN TIPU MUSLIHATNYA MENYEBABKAN PENGGUGAT REKONVENSİ BERURUSAN DENGAN APARATUR PENEGAK



HUKUM, dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar **Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah)**.

Oleh sebab-sebab dan dalil-dalil yang didasarkan pada Peristiwa dan Fakta Hukum tersebut diatas, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara *a quo* untuk dapat **MENGABULKAN** seluruh Derita Biaya, Kerugian dan Keuntungan secara Materil maupun Immateril **PENGGUGAT REKONVENS** dalam Surat Gugatan Rekonvensi ini.

13. Bahwa **PERMOHONAN UANG PAKSA (DwangSOM)**:

Bahwa apabila **TERGUGAT REKONVENS** lalai dalam melaksanakan putusan ini, sejak putusan ini dibacakan, maka pantas apabila dihukum untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar **Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)** atas setiap hari keterlambatan dalam pemenuhan kewajiban dalam putusan ini.

Oleh sebab-sebab dan dalil-dalil yang didasarkan pada Peristiwa dan Fakta Hukum tersebut diatas, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara *a quo* untuk dapat **MENGABULKAN** seluruh Permohonan Uang Paksa (Dwangsom) yang dimohonkan **PENGGUGAT REKONVENS** dalam Surat Gugatan Rekonvensi ini;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah **PENGGUGAT REKONVENS** sebutkan diatas, maka demi tegaknya hukum dan keadilan, dengan ini **PENGGUGAT REKONVENS** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa Perkara ini, untuk berkenan memutus perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENS:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan dan Menerima Eksepsi-eksepsi **TERGUGAT II** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili perkara *a quo* |Prosesual Dalam Kewenangan Absolut (**Exceptio Declinatoire/Absolute Competency**);
3. Menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** Error In Persona (**Exceptio In Persona**), hal Plurium Litis Consortium;
4. Menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** Kurang Jelas atau Kabur (**Obscuur Libel**);

Hal. 92 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



5. Menyatakan Gugatan **PENGGUGAT Cacat Materiiil (*Exceptio In Non Pecuniae Numeratae*)**;
6. Menyatakan Gugatan **PENGGUGAT Cacat Materiiil (*Exceptio In Doli Mali*)**;
7. Menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** ditolak atau setidaknya Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau Setidaknya tidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar perkara;

DALAM REKONVENSII:

1. Mengabulkan dan Menerima Gugatan **PENGGUGAT REKONVENSII** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT REKONVENSII** telah melakukan **TIPU MUSLIHAT** yang merupakan bagian dari Perbuatan Melawan Hukum kepada **PENGGUGAT REKONVENSII** dalam melakukan Perbuatan terhadap Tata Cara Pemindahan dan Pengalihan Hak Atas Tanah, sebagaimana dimaksudkan dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 07, tanggal 05 Mei 2017, dibuat dan dihadapan Notaris Tianca Reineta, S.H., Jo. Akta Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 21, tanggal 28 Juli 2017, dibuat dan dihadapan Notaris Tianca Reineta, S.H. dan Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak Nomor: 54, tanggal 28 Juli 2017, dibuat dan dihadapan Rio Fardiawan, S.H., MK.N, sebagai pengganti Zainal Almanar, S.H., MK.N., Notaris di Jakarta (**TERGUGAT V DALAM KONVENSII**);
3. Menyatakan dan Menetapkan **TERGUGAT REKONVENSII** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas Perbuatan Pelepasan/Pemindahan dan Pengalihan Hak atas Tanah Milik **PENGGUGAT REKONVENSII**, yang dilepas dan dialihkan dalam keadaan belum lunas oleh **TERGUGAT REKONVENSII** kepada **PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA Cq. PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA (TERGUGAT III DALAM KONVENSII)**;
4. Menyatakan dan Menetapkan **PENGGUGAT REKONVENSII** sebagai pihak yang dirugikan atas Perbuatan Melawan Hukum **TERGUGAT REKONVENSII**;

Hal. 93 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



5. Menyatakan Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak Nomor : 54, tanggal 28 Juli 2017, yang dibuat dihadapan Rio Fardiawan,S.H.,M.Kn., sebagai pengganti Zainal Almanar,S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta (**TERGUGAT IV DALAM KONVENSII**) , berikut atas segala akibat hukum turun-turunannya adalah Batal Demi Hukum (*Tidak Dapat Diterapkan Secara Hukum atau Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum*);
6. Menyatakan Akta Jual Beli No.: 38, tanggal 20 Desember 2019; Akta Jual Beli No.: 39, tanggal 20 Desember 2019; Akta Jual Beli No.: 40, tanggal 20 Desember 2019; Akta Jual Beli No.: 41, tanggal 20 Desember 2019; Akta Jual Beli No.: 42, tanggal 20 Desember 2019; Akta Jual Beli No.: 43, tanggal 20 Desember 2019, masing-masing Akta Jual Beli tersebut diatas, dibuat dan dihadapan Notaris pada Kantor Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., MK.N, di Jakarta Timur, (**TERGUGAT V DALAM KONVENSII**), berikut atas segala akibat hukum turun-turunannya adalah Batal Demi Hukum (*Tidak Dapat Diterapkan Secara Hukum atau Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum*).
7. Menyatakan Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 07, tanggal 05 Mei 2017, dibuat dan dihadapan Notaris Tianca Reineta, S.H., Jo. Akta Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 21, tanggal 28 Juli 2017, dibuat dan dihadapan Notaris Tianca Reineta, S.H., berikut atas segala akibat hukum turun-turunannya adalah Batal Demi Hukum (*Tidak Dapat Diterapkan Secara Hukum atau Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum*);
8. Menghukum dan Memerintahkan kepada **TERGUGAT REKONVENSII** dan/atau siapapun yang memegang atau menguasai atau menyimpan Hak Milik atas Kepemilikan bidang-bidang tanah dengan status kepemilikan adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB"), yakni: SHGB No.: 1430/Pulogebang; SHGB No.: 1894/Pulogebang, dan SHGB No.: 1888/Pulogebang, masing-masing SHGB tersebut tercatat atas nama PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION, dan/atau termasuk segala *Perubahan (balik nama, status sertipikat, dan berikut nomor pada sertipikat)* saat ini, yakni SHGB No.: 4643 dengan luas 3.290 M2; SHGB No: 4644 dengan luas 6.679 M2; SHGB No.: 4645 dengan luas 1.274 M2; SHGB No.: 4646 dengan luas 7.907 M2; SHGB No.: 4663 dengan luas 7.476 M2; dan SHGB No.: 4662 dengan luas 15.250 M2, SHGB tersebut tercatat atas nama PT. ADONARA PROPERTINDO (**TERGUGAT REKONVENSII**) , yang semua itu terletak di Jalan Ujung Karawang, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta (dahulu), dan terjadi perubahan alamat letak bidang-bidang tanah yakni masing-masing bidang tanah terletak di

Hal. 94 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Cakung-Cilincing Timur atau setempat dikenal dengan Jalan Seजार Tol Sisi Timur, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta 13950, untuk dengan segera dan seketika meyerahkan/mengembalikan secara cuma-cuma tanpa syarat kepada **PENGGUGAT REKONVENS** baik secara langsung maupun melalui Yang Mulia Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini; Jika tidak berkehendak meyerahkan/mengembalikan secara Cuma-Cuma dan Tanpa Syarat kepada **PENGGUGAT REKONVENS**, atau

9. Menghukum **TERGUGAT REKONVENS** untuk membayar Biaya, Kerugian dan Keuntungan secara Materiil kepada **PENGGUGAT REKONVENS**, dengan total sebesar Rp. 68.728.546.093,- (enam puluh delapan miliar tujuh ratus dua puluh delapan juta lima ratus empat puluh enam ribu sembilan puluh tiga rupiah yang dibayarkan secara seketika dan sekaligus lunas;
10. Menghukum **TERGUGAT REKONVENS** untuk membayar Kerugian Immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) kepada **PENGGUGAT REKONVENS** secara seketika dan sekaligus lunas;
11. Menghukum **TERGUGAT REKONVENS** untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari **TERGUGAT REKONVENS** lalai memenuhi putusan ini;
12. Menghukum **TERGUGAT REKONVENS** untuk membayar biaya perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara ini berpendapat lain; Mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, **Tergugat III** telah mengajukan jawaban tertanggal 18 Juli 2023 sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Nyata-nyata Salah Pihak (*ERROR IN PERSONA*);

Hal ini didasarkan pada alasan yaitu:

1. Bahwa **PENGGUGAT** tidak memahami secara utuh rentetan peristiwa hukum yang terjadi dalam perkara A quo. adalah tidak berdasarkan hukum, kabur, tidak jelas dan cenderung dipaksakan **PENGGUGAT** yang dalam dalil gugatannya mendalilkan **TERGUGAT III** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Hal. 95 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



2. Sekarang TERGUGAT III balik bertanya tindakan hukum mana yang telah dilakukan TERGUGAT III sehingga PENGGUGAT dalam gugatannya mendalilkan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga keliru dan salah PENGGUGAT dalam gugatannya mendudukkan Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebagai TERGUGAT III;
3. Pada faktanya TERGUGAT III memperoleh dari PENGGUGAT hak atas tanah SHGB No.4645, SHGB No.4644, SHGB No.4646, SHGB No.4663 dan SHGB No.4662 atas nama PENGGUGAT dengan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No.38, 40, 41, 42 dan 43 tanggal 20 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Yurisca Lady Enggrani, SH., MK.n, Notaris di Jakarta dimana TERGUGAT III sebagai pembeli beritikad baik yang dalam proses jual beli tunduk pada hukum perikatan sebagaimana telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta;

Bahwa terhadap permasalahan hukum ini, maka TERGUGAT III akan menggugat PENGGUGAT dalam perkara yang lain, karena TERGUGAT III telah dirugikan oleh PENGGUGAT dimana TERGUGAT III tidak dapat memanfaatkan tanah yang di jual oleh pihak PENGGUGAT kepada TERGUGAT III;

Bahwa dengan demikian gugatan PENGGUGAT nyata-nyata salah pihak (*Error in Persona*). Sehingga sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT ditolak atau tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT III akan menanggapi posita Gugatan PENGGUGAT yang substansial dan fakta yang menyangkut duduk perkara yang berkaitan dengan TERGUGAT III sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III memperoleh 5 (lima) Sertipikat Hak Guna Bangunan melalui transaksi jual beli yang sah dengan PT. Adonara Propertindo yang dilakukan dihadapan Notaris Yurisca Lady Engrani, SH., MK.n., Notaris/PPAT di Jakarta Timur yaitu berdasarkan:
 - 1) Akta Jual Beli No.38, tanggal 20 Desember 2019 untuk SHGB No.4645/Pulo Gebang, luas 1.274 M2;
 - 2) Akta Jual Beli No.40, tanggal 20 Desember 2019 untuk SHGB No.4644/Pulo Gebang, luas 6.679 M2;
 - 3) Akta Jual Beli No.42, tanggal 20 Desember 2019 untuk SHGB No.4646/Pulo Gebang, luas 7.907 M2;

Hal. 96 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Akta Jual Beli No.41, tanggal 20 Desember 2019 untuk SHGB No.4663/Pulo Gebang, luas 7.476 M2;
- 5) Akta Jual Beli No.43, tanggal 20 Desember 2019 untuk SHGB No.4662/Pulo Gebang, luas 15.250 M2;

Dalam jual beli tersebut TERGUGAT III dan PENGGUGAT sudah melaksanakan kewajibannya dengan melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang disepakati dan telah membayar pajak-pajak yang timbul dalam transaksi jual beli tersebut;

2. Bahwa tidak berdasarkan hukum, kabur, tidak jelas dan cenderung dipaksakan PENGGUGAT dalam dalil gugatannya mendalilkan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sekarang TERGUGAT III balik bertanya tindakan hukum mana yang telah dilakukan TERGUGAT III sehingga PENGGUGAT dalam gugatannya mendalilkan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga keliru dan salah PENGGUGAT dalam gugatannya mendudukan Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebagai TERGUGAT III;
3. Bahwa berdasarkan uraian yang telah dikemukakan TERGUGAT III, sebagaimana fakta yang tidak terbantahkan lagi oleh TERGUGAT III adalah sah, bahwa 5 (lima) Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud melalui transaksi jual beli yang sah dengan PENGGUGAT (PT. Adonara Propertindo) yang dilakukan dihadapan Yurisca Lady Engrani, SH., MK.n., Notaris/PPAT di Jakarta. Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana diuraikan di atas, maka TERGUGAT III mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi **TERGUGAT-III**;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
- Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli No.38, 40, 41, 42 dan 43 tanggal 20 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Yurisca Lady Engrani, SH., MK.n, Notaris di Jakarta;
- Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara;

Hal. 97 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau

apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat-VI telah mengajukan jawaban tertanggal 18 Juli 2023 sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT tersebut, maka dapat TERGUGAT-VI tanggapinya sebagai berikut :

A. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat TERGUGAT-VI tanggapinya sebagai berikut :

1. Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.1888/Pulogebang

- Bahwa Hak Guna Bangunan No.1888 sisa/Pulogebang diterbitkan pada tanggal 30 September 1987 atas nama PT. Asmawi Agung Corporation, berkedudukan di Jakarta, seluas 160.940 M², berdasarkan Pemisahan B.1845/Pulogebang, pada kolom penunjuk pemisahan atas nama sendiri, sebagaimana diuraikan dalam Situasi No.1670/1987 tanggal 10 September 1987, lamanya hak berlaku 20 tahun, berakhirnya hak tanggal 30 Mei 2006, terletak di Pulogebang Permai, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur;
- Terdapat catatan sebagian dari tanah ini telah dipisahkan dengan Hak Guna Bangunan No.04061/Pulo Gebang su No.105/2005 luas: 137.262 M² atas nama : PT. Asmawi Agung Corporation, sisa luas : 23.678 M²;
- Terdapat catatan berdasarkan surat dari Timotius Tumbur Simbolon, S.H, Cs dari Timotius & Partners Law Firm tanggal 30 Maret 2010 No.0089/TTS BCP. SUM.ASCO/III/2010 atas tanah ini diblokir karena PT. ASCO dalam Pailit;
- Terdapat catatan berdasarkan surat dari Kurator PT. ASCO (Dalam Pailit) tanggal 14 Oktober 2011 No.047/HRP/XI/11 untuk tidak memberikan izin menjual/memindah tangankan atau mendirikan bangunan di atas tanah tanpa adanya persetujuan dari Kurator dan Hakim Pengawas;
- Terdapat catatan hapus karena berakhir haknya, selanjutnya berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No.1185/HGB/BPN-31.75/IX/2017 tanggal 12 September 2017 sebagian Hak Guna Bangunan No.1888/Pulogebang

Hal. 98 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sisa diberikan Hak Guna Bangunan kepada PT. Adonara Propertindo, berkedudukan di Kota Tangerang Selatan. (lihat Hak Guna Bangunan No.4645/Pulogebang su tanggal 21 November 2017 No.1256/Pulogebang/2017 luas 1.274 M²);

2. Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.4644/Pulo Gebang

a. Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.4644/Pulo Gebang Blangko Seri BY 557968;

- Bahwa Hak Guna Bangunan No.4644/Pulogebang diterbitkan pada tanggal 23 November 2017 atas nama PT. Adonara Propertindo berkedudukan di Kota Tangerang Selatan seluas 6.679 M², berdasarkan Surat Keputusan No.1205/HGB/BPN-31.75/IX/2017 tanggal 18 September 2017, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.01254/Pulogebang/2017 tanggal 21 November 2017, tanggal berakhirnya hak 22 November 2047, terletak di Jalan Sejajar Tol Sisi Timur RT.013 RW.06, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, sesuai kolom penunjuk Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No.1894/Pulogebang, Pengumuman pada Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka tanggal 23 September 2017, Berita Acara Penelitian No.14/BA/SIP/JT/2018 tanggal 06 Februari 2018;

- Terdapat catatan Buku Tanah/Sertipikat ini diterbitkan dengan blangko baru seri Nomor BY 585564 (lihat Hak Guna Bangunan No.4644/Pulogebang SU tanggal 19 Februari 2018 No.1254/Pulogebang/2017 NIB.09041004.17737 luas 6.679 M²);

b. Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.4644/Pulo Gebang Blangko Seri BY 585564;

- Bahwa Hak Guna Bangunan No.4644/Pulogebang diterbitkan pada tanggal 23 Februari 2018 atas nama PT. Adonara Propertindo berkedudukan di Kota Tangerang Selatan seluas 6.679 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.01254/Pulogebang/2017 tanggal 19 Februari 2018, tanggal berakhirnya hak 22 November 2047, terletak di Jalan Sejajar Tol Sisi Timur RT.013 RW.06, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, sesuai kolom penunjuk ganti blangko;
- Terdapat catatan pada tanggal 8 Januari 2020 dan jam 10 menit 00 detik 00, terkait perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim;

Hal. 99 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



- Terdapat catatan pada tanggal 4 Juni 2020 dan jam 13 menit 00 detik 00, telah dihapus catatan perkara No.410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim berdasarkan ketentuan Pasal 34 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No.13 Tahun 2017 Jo. Akta Pengikatan Jual Beli No.29 tanggal 20 Desember 2018;
- Terdapat catatan berdasarkan Akta Jual Beli No.40/2019 tanggal 20 Desember 2019 yang dibuat oleh Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn., selaku PPAT, beralih kepada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya berkedudukan di Jakarta Pusat;
- Terdapat catatan pada tanggal 11 Mei 2022 dan jam 15 menit 45 detik 00, terkait perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.105/G/2022/PTUN.JKT berdasarkan Nota Dinas dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor 98/ND-31.75.600.02.01/IV/2022 tanggal 28 April 2022;

3. Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.4645/Pulo Gebang

a. Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.4645/Pulo Gebang Blangko Seri BY 557966;

- Bahwa Hak Guna Bangunan No.4645/Pulogebang diterbitkan pada tanggal 23 November 2017 atas nama PT. Adonara Propertindo berkedudukan di Kota Tangerang Selatan seluas 1.274 M², Surat Keputusan No.1185/HGB/BPN-31.75/IX/2017 tanggal 12 September 2017, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.01256/ Pulogebang/2017 tanggal 21 November 2017, tanggal berakhirnya hak 22 November 2047, terletak di Jalan Sejajar Tol Sisi Timur RT.013 RW.06, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, sesuai kolom penunjuk Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No.1888/Pulogebang, Pengumuman pada Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka tanggal 23 September 2017, Berita Acara Penelitian No.14/BA/SIP/JT/2018 tanggal 06 Februari 2018;
- Terdapat catatan Buku Tanah/Sertipikat ini diterbitkan dengan blangko baru seri Nomor BY 585563 (lihat Hak Guna Bangunan No.4645/Pulogebang SU tanggal 19 Februari 2018 No.1256/ Pulogebang/2017 NIB.09041004.17732 luas 1.274 M²);

b. Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.4645/Pulo Gebang Blangko Seri BY 585563;

Hal. 100 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



- Hak Guna Bangunan No.4645/Pulogebang diterbitkan pada tanggal 23 Februari 2018 atas nama PT. Adonara Propertindo berkedudukan di Kota Tangerang Selatan, seluas 1.274 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.01256/Pulogebang/2017 tanggal 19 Februari 2018, tanggal berakhirnya hak 22 November 2047, terletak di Jalan Sejajar Tol Sisi Timur RT.013 RW.06, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, sesuai kolom penunjuk ganti blangko;
- Terdapat catatan pada tanggal 8 Januari 2020 dan jam 10 menit 00 detik 00, terkait perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim;
- Terdapat catatan pada tanggal 4 Juni 2020 dan jam 13 menit 00 detik 00, telah dihapus catatan perkara No.410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim berdasarkan ketentuan Pasal 34 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No.13 Tahun 2017 Jo. Akta Pengikatan Jual Beli No.28 tanggal 20 Desember 2018;
- Terdapat catatan berdasarkan Akta Jual Beli No.38/2019 tanggal 20 Desember 2019 yang dibuat oleh Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn., selaku PPAT, beralih kepada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya berkedudukan di Jakarta Pusat;
- Terdapat catatan pada tanggal 11 Mei 2022 dan jam 15 menit 40 detik 00, terkait perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.105/G/2022/PTUN.JKT berdasarkan Nota Dinas dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor 98/ND-31.75.600.02.01/IV/2022 tanggal 28 April 2022;

4. **Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.4646/Pulo Gebang**

- a. Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.4646/Pulo Gebang Blangko Seri BY 559476;
 - Bahwa Hak Guna Bangunan No.4646/Pulogebang diterbitkan pada tanggal 5 Desember 2017 atas nama PT. Adonara Propertindo berkedudukan di Kota Tangerang Selatan seluas 7.907 M², berdasarkan Surat Keputusan No.1233/HGB/BPN-31.75/IX/2017 tanggal 27 September 2017, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.01260/Pulogebang/2017 tanggal 04 Desember 2017, tanggal berakhirnya hak 04 Desember 2047, terletak di Jalan Sejajar Tol Sisi Timur RT.013 RW.06, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, sesuai kolom

Hal. 101 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



penunjuk Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No.1430/Pulogebang seb, sesuai Pengumuman Koran Rakyat Merdeka tanggal 23 September 2017 No.1318/Peng-31.75/IX/2017, Berita Acara Penelitian No.14/BA/SIP/JT/2018 tanggal 06 Februari 2018;

- Terdapat catatan Buku Tanah/Sertipikat ini diterbitkan dengan blangko baru seri Nomor BY 585561 (lihat Hak Guna Bangunan No.4046/Pulogebang SU tanggal 19 Februari 2018 No.1260/Pulogebang/2017 NIB.09041004.17735 luas 7.907 M²);
- b. Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.4646/Pulo Gebang Blangko Seri BY 585561;
 - Bahwa Hak Guna Bangunan No.4646/Pulogebang diterbitkan pada tanggal 23 Februari 2018 atas nama PT. Adonara Propertindo berkedudukan di Kota Tangerang Selatan, seluas 7.907 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.01260/Pulogebang/2017 tanggal 19 Februari 2018, tanggal berakhirnya hak 04 Desember 2047, terletak di Jalan Sejajar Tol Sisi Timur RT.013 RW.06, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, sesuai kolom penunjuk ganti blangko;
 - Terdapat catatan berdasarkan Akta Jual Beli No.42/2019 tanggal 20 Desember 2019 yang dibuat oleh Yurisca Lady Engrrani, S.H., M.Kn., selaku PPAT, beralih kepada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya berkedudukan di Jakarta Pusat;
 - Terdapat catatan pada tanggal 11 Mei 2022 dan jam 15 menit 35 detik 00, terkait perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.105/G/2022/PTUN.JKT berdasarkan Nota Dinas dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor 98/ND-31.75.600.02.01/IV/2022 tanggal 28 April 2022;

5. Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.4662/Pulo Gebang

- a. Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.4662/Pulo Gebang Blangko Seri AAB 481768;
 - Bahwa Hak Guna Bangunan No.4662/Pulogebang diterbitkan pada tanggal 26 Juli 2018 atas nama PT. Adonara Propertindo berkedudukan di Kota Tangerang Selatan seluas 15.250 M², berdasarkan Surat Keputusan No.388/HGB/BPN-31.75/VII/2018 tanggal 18 Juli 2018, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00079/Pulogebang/2018 tanggal 19 Juli 2018, terletak di Jalan

Hal. 102 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Sejajar Tol Sisi Timur RT.013 RW.06, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, sesuai kolom penunjuk Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No.1430/Pulogebang sebagian, Berita Acara Penelitian tanggal 29 Oktober 2018 No.263/BA/SIP/JT/2018;

- Terdapat catatan Buku Tanah/Sertipikat ini tidak berlaku lagi karena diganti/diperbaharui dengan dengan blangko baru seri Nomor AAF 858783 (lihat Hak Guna Bangunan No.4662/Pulogebang SU tanggal 12 Desember 2018 No.2047/Pulogebang/2018 NIB.09041004.17733 luas 15.250 M²);

b. Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.4662/Pulo Gebang Blangko Seri AAF 858783;

- Bahwa Hak Guna Bangunan No.4662/Pulogebang diterbitkan pada tanggal 18 Desember 2018 atas nama PT. Adonara Propertindo berkedudukan di Kota Tangerang Selatan seluas 15.250 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.02047/Pulogebang/2018 tanggal 12 Desember 2018, tanggal berakhirnya hak 26 Juli 2048, terletak di Jalan Sejajar Tol Sisi Timur RT.013 RW.06, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, sesuai kolom penunjuk ganti blangko;
- Terdapat catatan berdasarkan Akta Jual Beli No.43/2019 tanggal 20 Desember 2019 yang dibuat oleh Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn., selaku PPAT, beralih kepada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya berkedudukan di Jakarta Pusat;
- Terdapat catatan pada tanggal 11 Mei 2022 dan jam 15 menit 30 detik 00, terkait perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.105/G/2022/PTUN.JKT berdasarkan Nota Dinas dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor 98/ND-31.75.600.02.01/IV/2022 tanggal 28 April 2022;

6. Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.4663/Pulo Gebang

a. Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.4663/Pulo Gebang Blangko Seri AAB 481769;

- Bahwa Hak Guna Bangunan No.4663/Pulogebang diterbitkan pada tanggal 26 Juli 2018 atas nama PT. Adonara Propertindo berkedudukan di Kota Tangerang Selatan seluas 7.476 M², berdasarkan Surat Keputusan No.387/HGB/BPN-31.75/VII/2018 tanggal 18 Juli 2018, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur

Hal. 103 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.00080/Pulogebang/2018 tanggal 19 Juli 2018, terletak di Jalan Sejajar Tol Sisi Timur RT.013 RW.06, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, sesuai kolom penunjuk Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No.1894/Pulogebang sebagian, Berita Acara Penelitian tanggal 29 Oktober 2018 No.263/BA/SIP/JT/2018;

- Terdapat catatan Buku Tanah/Sertipikat ini tidak berlaku lagi karena diganti/diperbaharui dengan blangko baru seri Nomor AAF 858780 (lihat Hak Guna Bangunan No.4663/Pulogebang SU tanggal 12 Desember 2018 No.1874/Pulogebang/2018 NIB.09041004.17736 luas 7.476 M²);

b. Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.4663/Pulo Gebang Blangko Seri AAF 858780;

- Bahwa Hak Guna Bangunan No.4663/Pulogebang diterbitkan pada tanggal 18 Desember 2018 atas nama PT. Adonara Propertindo berkedudukan di Kota Tangerang Selatan seluas 7.476 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.01874/Pulogebang/2018 tanggal 12 Desember 2018, tanggal berakhirnya hak 26 Juli 2048, terletak di Jalan Sejajar Tol Sisi Timur RT.013 RW.06, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, sesuai kolom penunjuk ganti blangko;
- Terdapat catatan berdasarkan Akta Jual Beli No.41/2019 tanggal 20 Desember 2019 yang dibuat oleh Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn., selaku PPAT, beralih kepada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya berkedudukan di Jakarta Pusat;
- Terdapat catatan pada tanggal 11 Mei 2022 dan jam 15 menit 25 detik 00, terkait perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.105/G/2022/PTUN.JKT berdasarkan Nota Dinas dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor 98/ND-31.75.600.02.01/IV/2022 tanggal 28 April 2022;

7. Bahwa kemudian Hak Guna Bangunan No.4644, No.4645, No.4646, No.4662 dan No.4663 Kelurahan Pulo Gebang atas nama PT. Adonara Propertindo beralih kepada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya berdasarkan Akta Jual Beli No.40/2019 tanggal 20 Desember 2019, Akta Jual Beli No.38/2019 tanggal 20 Desember 2019, Akta Jual Beli No.42/2019 tanggal 20 Desember 2019, Akta Jual Beli No.43/2019 tanggal 20 Desember 2019 dan Akta Jual Beli No.41/2019

Hal. 104 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



tanggal 20 Desember 2019, dimana peralihan haknya telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- Pasal 95 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:

- a. ***Akta Jual Beli;***
- b. ***Akta Tukar Menukar;***
- c. ***Akta Hibah;***
- d. ***Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;***
- e. ***Akta Pembagian Hak Bersama;***
- f. ***Akta Pemberian Hak Tanggungan;***
- g. ***Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;***
- h. ***Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;***

8. Bahwa mengenai kebenaran dan keabsahan dalil PENGUGAT, TERGUGAT VI kembalikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Demikian hal-hal yang dapat kami uraikan sebagai tanggapan atas dalil-dalil gugatan PENGUGAT untuk menjadi bahan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas **Turut Tergugat** telah mengajukan jawaban tertanggal 18 Juli 2023 sebagai berikut :

Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menyatakan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat Menolak secara tegas dalil yang diajukan oleh Para Penggugat kecuali secara tegas diakui oleh Turut Tergugat;

Hal. 105 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima dengan pertimbangan sebagai berikut :

A. GUGATAN PENGGUGAT NE BIS IN IDEM.

1. Bahwa dalil Penggugat sesuai halaman 4 - 10 mengklaim tanah seluas 41.876 M2 dari Tergugat II dengan beritikad baik atas tanah terletak di Jalan Sejajar Tol Sisi Timur RT. 013 / RW. 06 Kel. Pulogebang, Kec. Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur (angka 9 halaman 17), alas jual beli tersebut sudah bersertipikat HGB dan kemudian dibalik nama kedalam 6 (enam) Sertipikat, yaitu SHGB No. 04643/Pulogebang, No. 04644/Pulogebang, No. 04645/Pulogebang, No. 04646/Pulogebang, No. 04663/Pulogebang dan No. 04662/Pulogebang namun dalam putusan terdahulu Tergugat I dimenang dengan menyatakan keberadaan 5 (lima) SHGB dinyatakan tidak sah.
2. Bahwa dalam perkara No. 71/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim pada halaman 11, Penggugat telah berstatesmen, perkara terdahulu yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara No. 410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Juni 2019 jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 547/Pdt/2020/PT.DKI tanggal 7 Januari 2021 jo. Putusan Kasasi No. 3121 K/Pdt/2021 tanggal 10 November 2021 jo. Putusan PK MA No. 888 PK/Pdt/2022 tanggal 31 Agustus 2022 dimana Penggugat dahulu sebagai Tergugat I , menyangkal objek berbeda dimana dalam perkara sebelumnya yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap berada di Ujung Krawang RT. 015 RW. 05 Kel. Pulogebang, Kec. Cakung Kota Admnistrasi Jakarta Timur seluas 36.800 M dengan alas berupa girik C. 1371 sedangkan objek perkara No. 71/Pdt.G/2023/ PN.Jkt.Tim terletak di Jalam sejajar Tol sisi Timur RT. 013 RW. 06 Kel. Pulogebang dengan alas/bukti 6 (enam) sertipikat HGB;
3. Bahwa dalil gugatan dalam perkara No. 71/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim yang diajukan oleh Penggugat pada halaman 11 hanya berprasangka yang tidak berlandasan hukum terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Juni 2019 jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 547/Pdt/2020/PT.DKI tanggal 7 Januari 2021 jo. Putusan Kasasi No. 3121 K/Pdt/2021 tanggal 10 November 2021 jo. Putusan PK

Hal. 106 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



MA No. 888 PK/Pdt/2022 tanggal 31 Agustus 2022 dimana putusan a quo menurut Penggugat banyak keliruan dan kekhilafan yang sangat fatal;

Bahwa Majelis Hakim sebelum memutuskan perkara a quo telah meneliti secara Yuridis berdasarkan bukti – bukti dan fakta dan penelitian fisik (sidang PS) sehingga perkara No. 71/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim sama dengan perkara sebelumnya yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga perkara a quo adalah *Ne bis in idem*;

Asas *ne bis in idem* ini sesuai dengan ketentuan pasal 1917 KHUPerdata, lebih jauh M. Yahya Harahap, SH. Menyatakan :

“oleh karena itu terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya “

“Masalah Ne bis in idem telah ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan asas ne bis in idem “

Berdasarkan Yurisprudensi MA No. 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 yang berbunyi :

”Ada atau tidaknya azas Ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan hukum pasti dan alasannya”

4. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas mengingat gugatan penggugat *ne bis in idem* dengan perkara No. Sebelumnya yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutuskan gugatan Penggugat **tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)**;

B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (Obscuur Libel)

A. POSITA dan PETITUM TIDAK JELAS

Bahwa antara posita pendl dan petitum pendl terdapat adanya perbedaan hal tersebut terlihat :

1. Bahwa dalil penggugat pada halaman 4 dan 8 mengklaim tanah seluas 41.876 M2 yang dibeli dari Tergugat II dengan bukti hak berupa Sertipokat HGB No. 1894/Pulogebang, No. 1430/Pulogebang dan No. 1888/Pulogebang a.n. PT. Asmawi

Hal. 107 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Agung Corporation dan dimutasi/dibaliknama ke dalam 6 sertipikat HGB atas nama Penggugat;

2. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 11, pada intinya putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Juni 2019 jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 547/Pdt/2020/PT.DKI tanggal 7 Januari 2021 jo. Putusan Kasasi No. 3121 K/Pdt/2021 tanggal 10 November 2021 jo. Putusan PK MA No. 888 PK/Pdt/2022 tanggal 31 Agustus 2022 banyak keliruan dan kekhilafan yang nyatadan sangat fatal;
3. Bahwa dalam petitum yang diajukan Penggugat pada pada 4 dan 12 hanya menuntut sebagai pembeli yang beritikad baik dan sah yang bersifat mengikat namun bukti hak atas tanah tersebut dalam tuntutan atas objek perkara tidak dituntut dan /atau menghidupkan kembali kalau dalil Penggugat salah letak / lokasi. Landasan Penggugat hanya mengacu pada Akta jual beli / pelepasan hak.Akta Jual Beli/Pelapasan merupakan bentuk pengikatan jual beli antara Penjual dan pembeli dan menjadi undang-undang bagi keduanya (sesuai Pasal 1320 dan 1338 KHUPerdata) . Dalil Penggugat dalam posita adalah Putusan perkara sebelumnya adanya kesalahan yang bersifat fatal dan kenapa Penggugat tidak menuntutnya dalam perkara No. 71/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim;
4. Bahwa oleh karena tidak jelasnya gugatan Penggugat terkait Posita dan petitum maka Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutuskan gugatan Para Penggugat **tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)**

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalam segala yang disampaikan Turut Tergugat dalam Eksepsi termasuk dan merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara a quo;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam perkara No. 71/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh turut Tergugat;
3. Bahwa Letter C dan girik bukan produk Lurah yang ada di wilayah Provinsi DKI Jakarta termasuk Lurah Pulogebang tapi Kantor Pajak dan mengenai girik C. 1371 telah dijelaskan dalam persidangan saksi dari

Hal. 108 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat dalam persidangan perkara No. 410/Pdt.G/2019/PN. Jkt.Tim;

4. Bahwa mengenai gugatan Penggugat mengenai objek tanah perkara terkait letak bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat dan Tergugat I sebelumnya telah dipertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri dalam putusan perkara No. 410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim;
5. Bahwa dalam rangka mempertegas batas wilayah RT dan RW Kelurahan Pulogebang telah dilakukan rapat koordinasi terkait batas wilayah dan hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Bersama tanggal 20 Juni 2023;

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo berkenan memutus dengan Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya;

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi dan Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 01 Agustus 2023 dan selanjutnya terhadap Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik pada tanggal 08 Agustus 2023, sedangkan Tergugat VI mengajukan Duplik pada tanggal 22 Agustus 2023 sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang bahwa oleh karena pada jawaban/eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI dan Turut Tergugat terdapat eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kewenangan absolut) maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menjatuhkan putusan sela, yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menyatakan bahwa eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur berwenang untuk mengadili perkara No.71/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim;

Hal. 109 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara perdata No. 71/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim tersebut;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir ;
Menimbang bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :
 1. Foto copy PUTUSAN PENGADILAN NIAGA NOMOR : 05 / PAILIT / 2000 / PN. NIAGA / JKT.PST. TERTANGGAL 29 FEBRUARI 2000 , selanjutnya disebut **bukti P-1;**
 2. Foto copy PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR: 18 PK / N / 2000. TERTANGGAL 1 NOVEMBER 2000, selanjutnya disebut **bukti P-2;**
 3. Foto copy SHGB NOMOR: 1894, TERBIT TAHUN 1987 ATAS NAMA PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION, selanjutnya disebut **bukti P-3;**
 4. Foto copy SHGB NOMOR: 1430, TERBIT TAHUN 1985 ATAS NAMA PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION , selanjutnya disebut **bukti P-4;**
 5. Foto copy SHGB NOMOR 04643. SELUAS 3.290 M2. ATAS NAMA : PT. ADONARA PROPERTINDO TANGGAL 23 FEBRUARI 2018, selanjutnya disebut **bukti P-5;**
 6. Foto copy SHGB NOMOR 04644. SELUAS 6.679 M2. ATAS NAMA : PT. ADONARA PROPERTINDO TANGGAL 23 FEBRUARI 2018, selanjutnya disebut **bukti P-6;**
 7. Foto copy SHGB NOMOR 04645. SELUAS 1.274 M2. ATAS NAMA : PT. ADONARA PROPERTINDO TANGGAL 23 FEBRUARI 2018 , selanjutnya disebut **bukti P-7;**
 8. Foto copy SHGB NOMOR 04646. SELUAS 7.907 M2. ATAS NAMA : PT. ADONARA PROPERTINDO TANGGAL 23 FEBRUARI 2018 , selanjutnya disebut **bukti P-8;**
 9. Foto copy SHGB NOMOR 04663. SELUAS 7.476 M2. ATAS NAMA : PT. ADONARA PROPERTINDO TANGGAL 23 FEBRUARI 2018, selanjutnya disebut **bukti P-9;**
 10. Foto copy SHGB NOMOR 04662. SELUAS 15.250 M2. ATAS NAMA : PT. ADONARA PROPERTINDO TANGGAL 23 FEBRUARI 2018 , selanjutnya disebut **bukti P-10;**
 11. Foto copy BUKTI PEMBAYARAN PAJAK / PBB NOMER : C.0037703. ATAS NAMA : PT. ADONARA PRPERTINDO, selanjutnya disebut **bukti P-11;**

Hal. 110 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



12. Foto copy BUKTI PEMBAYARAN PAJAK / PBB NOMER : C.0037704.
ATAS NAMA : PT. ADONARA PRPERTINDO, selanjutnya disebut **bukti P-12**;
13. Foto copy BUKTI PEMBAYARAN PAJAK / PBB NOMER : C.0037705.
ATAS NAMA : PT. ADONARA PRPERTINDO, selanjutnya disebut **bukti P-13**;
14. Foto copy BUKTI PEMBAYARAN PAJAK / PBB NOMER : C.0037706.
ATAS NAMA : PT. ADONARA PRPERTINDO, selanjutnya disebut **bukti P-14**;
15. Foto copy BUKTI PEMBAYARAN PAJAK / PBB NOMER : C.0037707.
ATAS NAMA : PT. ADONARA PRPERTINDO, selanjutnya disebut **bukti P-15**;
16. Foto copy BUKTI PEMBAYARAN PAJAK / PBB NOMER : C.0037708.
ATAS NAMA : PT. ADONARA PRPERTINDO, selanjutnya disebut **bukti P-16**;
17. Foto copy AKTA JUAL – BELI NOMOR : 38 TAHUN 2019. ANTARA PT. ADONARA PROPERTINDO dengan PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA. Dibuat oleh PPAT bernama : Sdr. YURISCA LADY ENGRANI. S.H., M.Kn. tanggal 20 Desember 2019 , selanjutnya disebut **bukti P-17**;
18. Foto copy AKTA JUAL – BELI NOMOR : 39 TAHUN 2019. ANTARA PT. ADONARA PROPERTINDO dengan PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA. Dibuat oleh PPAT bernama : Sdr. YURISCA LADY ENGRANI. S.H., M.Kn. tanggal 20 Desember 2019 , selanjutnya disebut **bukti P-18**;
19. Foto copy AKTA JUAL – BELI NOMOR : 40 TAHUN 2019. ANTARA PT. ADONARA PROPERTINDO dengan PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA. Dibuat oleh PPAT bernama : Sdr. YURISCA LADY ENGRANI. S.H., M.Kn. tanggal 20 Desember 2019 , selanjutnya disebut **bukti P-19**;
20. Foto copy BERITA ACARA PENINJAUAN LOKASI. TERTANGGAL 18 OKTOBER 2018, selanjutnya disebut **bukti P-20**;
21. Foto copy SURAT dari PT. ADONARA yang ditujukan kepada DIREKTUR P.D. PEMBANGUNAN SARANA JAYA. PENWARAN NOMOR : 0106/AP/SP/X/2018, PRIHAL PENAWARAN TANAH, selanjutnya disebut **bukti P-21**;

Hal. 111 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



22. Foto copy SURAT DARI SARANA JAYA yang dditunjukkan kepada PT. ADONARA PROPERTINDO. Dengan NOMOR SURAT : 1247/-I.711.6 TERTANGGAL 26 NOVEMBER 2018 PRIHAL KEPEMINATAN ATAS PENAWARAN TANAH 41.876 M2 , selanjutnya disebut **bukti P-22**;
23. Foto copy DAFTAR HADIR RAPAT antara PT. ADONARA PROPERTINDO dengan P.D. SARANA JAYA. Tanggal 3 Desember 2018 , selanjutnya disebut **bukti P-23**;
24. Foto copy BUKTI RESI PEMBAYARAN SPPT TAHUNAN NOP : 317206000300700270 TANGGAL 18 OKTOBER 2017 ATAS NAMA PT. ASMAWI AGUNG CORPORATION (PT. ASCO) , selanjutnya disebut **bukti P-24**;
25. Foto copy GUGATAN PERDATA NOMOR: 410/PDT.G/2019/PN. JKT.TIM TERTANGGAL 8 JUNI 2019, selanjutnya disebut **bukti P-25**;
26. Foto copy Salinan Putusan 410/PDT.G/2019/PN. JKT.TIM, selanjutnya disebut **bukti P-26**;
27. Foto copy Salinan Putusan NOMOR: 547/PDT/2020/PT DKI, selanjutnya disebut **bukti P-27**;
28. Foto copy Salinan Putusan NOMOR: 3121.K//PDT/2021, selanjutnya disebut **bukti P-28**;
29. Foto copy Salinan Putusan NOMOR: 888.PK/Pdt/2022, selanjutnya disebut **bukti P-29**;

Menimbang bahwa terhadap surat-surat bukti tersebut telah diberi materai yang cukup dan dileges serta telah disesuaikan aslinya kecuali **Bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, foto copy dari foto copy dan bukti P-26, P-27, P-28 dan P-29** adalah salinan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu:

1. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.410/Pdt.G/2019/PN Jkt.Tim, tanggal 08 Juni 2020, selanjutnya disebut **bukti TI-1**;
2. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta, No.547/PDT/2020/PT DKI, tanggal 04 Januari 2021, selanjutnya disebut **bukti TI-2**;
3. Foto copy Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.3121K/PDT/2021, tanggal 10 November 2021, selanjutnya disebut **bukti TI-3**;

Hal. 112 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



4. Foto copy Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No.888PK/PDT/2022, tanggal 31 Agustus 2022 , selanjutnya disebut **bukti TI-4;**
5. Foto copy Berita Acara Eksekusi Pengosongan No.14/2022/Eks/PN Jkt.Tim Jo No.410/Pdt.G/2019/PN Jkt Tim, tanggal 2 November 2022, selanjutnya disebut **bukti TI-5;**
6. Foto copy Berita Acara Eksekusi Penjarakan No.14/2022/Eks/PN Jkt.Tim Jo No.410/Pdt.G/2019/PN Jkt Tim, tanggal 2 November 2022, selanjutnya disebut **bukti TI-6;**

Surat-surat bukti tersebut telah diberi materai yang cukup dan dileges serta telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali **bukti TI-5** foto copy dari foto copy;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu:

1. Foto copy Addendum Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 28 Juli 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Tianca Renieta, SH.M.Kn, Notaris di Kabupaten Tangerang, selanjutnya disebut **bukti TII-3;**
2. Foto copy Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak Nomor 54, tanggal 28 Juli 2017, dibuat dihadapan Rio Fardiawan, SH.M.Kn, sebagai Pengganti Notaris Zainal Almanar, SH.M.Kn., selanjutnya disebut **bukti TII-4;**
3. Foto copy Surat Kurator PT Asmawi Agung Corporation kepada Direktur PT Adonara Propertindo No.08/Kurator-ASCO/11/2020, tanggal 16 November 2020, selanjutnya disebut **bukti TII-5;**
4. Foto copy Surat Somasi dari Kuasa Hukum Kurator PT Asmawi Agung Corporation kepada PT Adonara Propertindo No. 014/HTT & P-SOM/211220/XII/XII/2020, tanggal 21 Desember 2020, selanjutnya disebut **bukti TII-6;**
5. Foto copy Surat dari Kuasa Hukum Kurator PT Asmawi Agung Corporation kepada PT Adonara Propertindo No. 011/HTT&P-SOM/290421/IV/2021, tanggal 29 April 2021, selanjutnya disebut **bukti TII-7 ;**

Menimbang bahwa terhadap surat-surat bukti tersebut telah diberi materai yang cukup dan dileges serta telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu:

Hal. 113 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 38/2019, tertanggal 20 Desember 2019 yang dibuat di hadapan Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn, PPAT di Jakarta Timur., selanjutnya disebut **bukti TIII-1;**
2. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 39/2019, tertanggal 20 Desember 2019 yang dibuat di hadapan Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn, PPAT di Jakarta Timur, selanjutnya disebut **bukti TIII-2;**
3. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 40/2019, tertanggal 20 Desember 2019 yang dibuat di hadapan Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn, PPAT di Jakarta Timur, selanjutnya disebut **bukti TIII-3;**
4. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 41/2019, tertanggal 20 Desember 2019 yang dibuat di hadapan Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn, PPAT di Jakarta Timur, selanjutnya disebut **bukti TIII-4;**
5. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 42/2019, tertanggal 20 Desember 2019 yang dibuat di hadapan Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn, PPAT di Jakarta Timur., selanjutnya disebut **bukti TIII-5;**
6. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 43/2019, tertanggal 20 Desember 2019 yang dibuat di hadapan Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn, PPAT di Jakarta Timur, selanjutnya disebut **bukti TIII-6;**
7. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04663/Pulo Gebang, penerbitan sertipikat 18 Desember 2018, luas tanah 7.476 M², tercatat atas nama Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya, selanjutnya disebut **bukti TIII-7;**
8. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04662/ Pulo Gebang, penerbitan sertipikat 18 Desember 2018, luas tanah 15.250 M², tercatat atas nama Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya, selanjutnya disebut **bukti TIII-8;**
9. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04646/ Pulo Gebang, penerbitan sertipikat 23 Februari 2018, luas tanah 7.907 M², tercatat atas nama Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya, selanjutnya disebut **bukti TIII-9;**
10. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04645/ Pulo Gebang, penerbitan sertipikat 23 Februari 2018, luas tanah 1.274 M², tercatat atas nama Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya , selanjutnya disebut **bukti TIII-10;**
11. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04644/ Pulo Gebang, penerbitan sertipikat 23 Februari 2018, luas tanah 6.679 M², tercatat atas

Hal. 114 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



nama Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya, selanjutnya disebut **bukti TIII-11**;

12. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04643/ Pulo Gebang, penerbitan sertipikat 23 Februari 2018, luas tanah 3.290 M², tercatat atas nama Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya, selanjutnya disebut **bukti TIII-12**;

Menimbang bahwa terhadap surat-surat bukti tersebut telah diberi materai yang cukup dan dileges serta telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat VI telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu:

1. Foto copy Hak Guna Bangunan No.1888/Pulogebang, selanjutnya disebut **bukti TVI-1**.
2. Foto copy Hak Guna Bangunan No.4644/Pulo Gebang Blangko Seri BY 557968, selanjutnya disebut **bukti TVI-2**.
3. Foto copy Hak Guna Bangunan No.4644/Pulo Gebang Blangko Seri BY 585564, selanjutnya disebut **bukti TVI-3**.
4. Foto copy Hak Guna Bangunan No.4645/Pulo Gebang Blangko Seri BY 557966, selanjutnya disebut **bukti TVI-4**.
5. Foto copy Hak Guna Bangunan No.4645/Pulo Gebang Blangko Seri BY 585563, selanjutnya disebut **bukti TVI-5**.
6. Foto copy Hak Guna Bangunan No.4646/Pulo Gebang Blangko Seri BY 559476, selanjutnya disebut **bukti TVI-6**.
7. Foto copy Hak Guna Bangunan No.4646/Pulo Gebang Blangko Seri BY 585561, selanjutnya disebut **bukti TVI-7**.
8. Foto copy Hak Guna Bangunan No.4662/Pulo Gebang Blangko Seri AAB 481768, selanjutnya disebut **bukti TVI-8**.
9. Foto copy Hak Guna Bangunan No.4662/Pulo Gebang Blangko Seri AAF 858783, selanjutnya disebut **bukti TVI-9**.
10. Foto copy Hak Guna Bangunan No.4663/Pulo Gebang Blangko Seri AAB 481769, selanjutnya disebut **bukti TVI-10**.
11. Foto copy Hak Guna Bangunan No.4663/Pulo Gebang Blangko Seri AAF 858780, selanjutnya disebut **bukti TVI-11**.

Menimbang bahwa terhadap surat-surat bukti tersebut telah diberi materai yang cukup dan dileges serta telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu:

Hal. 115 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



1. Foto copy Surat Edaran Mahkamah Agung No.03 tahun 2002 tentang Penanganan perkara berkiatan dengan Azas Nebis In Idem, selanjutnya disebut **bukti TT-1**;
2. Foto copy Surat Edaran Mahkamah Agung No.07 tahun 2012 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan bagi Pengadilan, selanjutnya disebut **bukti TT-2**;
3. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.410/Pdt.G/2019/PN Jkt Ti., selanjutnya disebut **bukti TT-3**;
4. Foto copy Surat dari Dase Dharnayadi, SH & Associates yang ditujukan Lurah Kelurahan Pulogebang tanggal 5 Mei 2020 No.080SP/DD&A/V/2020 perihal Permohonan bantuan kesaksian, selanjutnya disebut **bukti TT-4**;
5. Foto copy Surat Tugas Lurah Kelurahan Pulogebang No.33 tahun 2020 tanggal 11 Mei 2020 tentang permohonan bantuan kesaksian dengan menugaskan kepada sdr. Hastono NIP 197708061998031002 jabatan staf pemerintahan, selanjutnya disebut **bukti TT-5**;

Menimbang bahwa terhadap surat-surat bukti tersebut telah diberi materai yang cukup dan dileges serta telah disesuaikan aslinya, kecuali **bukti TT-1, TT-2, print out dan TT-3, TT-4 & TT-5** foto copy dari foto copy;

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Kuasa Penggugat di persidangan juga mengajukan saksi dan Ahli sebagai berikut:

1. Saksi **AJENG AMELIA** :

- Bahwa Saksi tahu dengan Penggugat maupun Para Tergugat, akan tetapi tidak ada hubungan keluarga ataupun pekerjaan;
- Bahwa saksi pernah bekerja di PT. Adonara sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2021;
- Bahwa saat itu saksi sebagai staff bagian keuangan;
- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan antara PT. ASCO dengan PT. Adonara, yaitu masalah jual beli tanah;
- Bahwa yang menjual tanah adalah PT. Asco sedangkan PT. Adonara adalah sebagai pembelinya;
- Bahwa seingat saksi jual beli tersebut terjadi pada tahun 2019;
- Bahwa lokasi tanah yang menjadi obyek jual beli berada di Pulogebang, tetapi saksi tidak pernah ke lapangan;
- Bahwa total nilai pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 75 milyar rupiah, akan tetapi setahu saksi belum lunas pembayarannya;

Hal. 116 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



- Bahwa setahu saksi kekurangan pembayaran tersebut sekitar 10%, kira-kira sekitar 7 s/d 8 milyar lagi;
- Bahwa menurut saksi tanah tersebut adalah milik PT. Adonara dari hasil jual beli;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut seluas 41.876 m²;
- Bahwa seingat saksi PT Asco saat itu diwakili oleh sdr. Hendra Roza Putra selaku Kurator PT Asmawi Agung;
- Bahwa saat itu muncul nilai Rp 1, 8 juta rupiah, Rp. 1.000.000,- untuk P. Hendra Roza dan Rp. 800.000,- untuk P. Okto;
- Bahwa seingat saksi, jual beli itu hitungannya senilai Rp. 1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah) dikali luas tanah;
- Bahwa saksi pernah melihat ada 6 (enam) sertipikat tanah yang sudah dibalik nama ke PT. Adonara saat ditunjukkan oleh bagian legal;
- Bahwa saat pembayaran dilakukan di kantor PT. Adonara dan yang datang saat itu adalah P. Hendra Roza (Kurator), P. Okto dan Notaris Zaenal Almanar;
- Bahwa seingat saksi P. Hendra Roza menerima R. 41.876.000,- sedangkan P. Okto menerima 20.333.000,- dan masih ada kekurangan sekitar Rp. 13 milyar;
- Bahwa saksi hanya menerima perintah atasan untuk membayar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli obyek tanah antara PT. Adonara kepada PT. Sarana Jaya;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat dan saksi tersebut diatas baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Para Tergugat, menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

2. Keterangan Ahli **Dr. HENDRI JAYADI, SH., MH. :**

- Bahwa Ahli spesialisasi dalam bidang hukum perdata;
- Bahwa menurut pendapat ahli, PMH itu dalam Bahasa aslinya di Bahasa Belanda yaitu **Onrechmatige daad** yaitu suatu perbuatan melawan hukum, diatur dalam pasal 1365 artinya perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka bisa dituntut ganti rugi. Pada tahun 1919 ada putusan yang menjadi Yurisprudensi tetap, terjadi perluasan penafsiran dalam perbuatan melawan hukum yang mana bisa dikategorikan sebagai **Onrechmatige daad** tadi apabila perbuatan itu melanggar hak orang lain, kewajiban orang lain, UU, kepatutan dan ketertiban umum. Apabila itu terjadi maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi;

Hal. 117 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam hal kepailitan, seluruh harta kekayaan debitor pailit dapat dijadikan jaminan hutang-hutangnya, kecuali harta-harta yang digunakan untuk mata pencaharian, seperti cangkul misalnya;
- Bahwa sejak putusan pailit, debitor kehilangan hak nya lalu diurus oleh Kuratornya. Saat jadi harta pailit pun berbeda karena pasti ada Kurator dan Hakim Pengawas, proses jualnyapun berbeda. Pertama, harta pailit harus tercatat di daftar tagihan tetap. Kedua, mekanisme penjualannya Pasal 185 UU 37 thn 2004, yaitu penjualan di muka umum / lelang, artinya ketika laku di lelang, dia dinyatakan sebagai pembeli yang sah dari harta pailit tersebut. Apabila di lelang pertama tidak ada pembeli atau tidak laku, maka Kurator bisa menjual di bawah tangan. Tapi syaratnya harus ada izin hakim pengawas. Jadi pembelian itu sah karena diadakan di hadapan hakim pengawas, sehingga beralihlah hak dari debitor kepada si pembeli baru. Yang menjadi masalah dari kasus yang diterangkan yang saksi tangkap berada di bawah persoalan ketika sudah beralih ke tangan pembeli baru tiba-tiba ada yang mengklaim tanah tersebut padahal 35 tahun selama masih di bawah tangan pemilik sebelumnya tidak masalah, ini sebenarnya terletak di masalah pembuktian saja. Yang kedua, tanah itu punya fungsi sosial, dalam hukum agraria, apabila 20 tahun tanah diabaikan atau dibiarkan dia bisa menjadi milik Negara;
- Pertanyaan mendasarnya ialah bagaimana perlindungan hukum bagi si pembeli? Jelas di SEMA 07 tahun 2012 dan SEMA 04 tahun 2016, pembelian dengan itikad baik harus dilindungi dengan Undang-Undang. Artinya jika dibeli sesuai prosedur hukum, misal pabila membeli harganya patut, kemudian melakukan pengecekan. Di kepailitan yang melakukan pengecekan ialah Hakim Pengawas bukan Kurator, pemeriksa nilai tanahnya pun harus bersumpah di depan hakim. Maka menurut saksi ini merupakan proses pembelian beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang, dalam SEMA 2017 bahkan lebih ekstrem dikatakan bahkan sekalipun ada orang yang mengklaim tanah tersebut;
- Bahwa menurut ahli, jika proses jual beli dengan itikad baik semua sudah dilaksanakan, lalu ada pihak yang mengklaim ini tidak sesuai hukum, objeknya milik orang lain, atau tidak sah, menurut pendapat saksi ahli, proses jual belinya tetap sah. Karena sudah mengikuti seluruh proses hukum yang sepatutnya karena dikategorikan sebagai pembeli beritikad

Hal. 118 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim

Disclaimer

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



baik, ujungnya lari ke pembuktian mengenai klaim-klaim yang diajukan tersebut;

- Bahwa ada beberapa benda bergerak yang bisa diperjual belikan, misalkan kendaraan mobil atau kendaraan yang masih Leasing, si pihak Leasing berkedudukan sebagai pemegang hak fidusia. Misal benda tetap atau tidak bergerak, itu masuk hak tanggungan, bisa jadi kreditor separatis. Ada juga benda bergerak yang ditafsirkan sebagai benda tetap misalkan hipotek kapal. Kapal dalam kapasitas tonase tertentu dapat dikatakan sebagai benda tetap. Ada juga benda tak berwujud tapi bernilai, seperti saham;
- Bahwa menurut pasal 69 UU Kepailitan jelas bahwa tugas Kurator ialah pengurusan dan pemberesan. Pengurusan maksudnya misal berkoordinasi dengan Hakim Pengawas untuk membuat pengumuman koran atau batas akhir mengajukan tagihan, kapan rapat kreditor pertama, rapat pencocokan piutang. Pemberesan dimulai dari mendapat penetapan pailit, artinya mulai saat itu Kurator berkewajiban melakukan pengamanan asset, maksudnya bisa saja melakukan pengecekan ke BPN, atau ke Bank, bahkan melalui putusan bisa juga memboklir akun debitor di Bank misalkan, atau juga menguasai asset. Pasal 100 juga mengatakan kurator juga harus menginventarisir seluruh harta kekayaan debitor. Oleh karena itu dalam proses menginventarisir Kurator pasti melakukan pengecekan, jadi itu merupakan tugas Kurator;
- Bahwa untuk mengklaim hak tersebut milik orang lain mekanismenya menurut pasal 3 ayat 1 ada yang namanya hal lain-lain, dan kita sering confuse bahwa hal lain-lain ialah gugatan lain-lain padahal tidak juga. Yang pertama namanya **Actio Pauliana**, yaitu gugatan yang dilakukan oleh Kurator terhadap perbuatan hukum debitor yang memberikan harta pailit, termasuk membatalkan perbuatan debitor setahun sebelum pailit. Yang kedua ada namanya perlawanan pihak ketiga terhadap sita. Yang ketiga perkara pihak debitor, kreditor, kurator dan pengurus menjadi pihak dalam hal sengketa kaitan dengan harta pailit termasuk gugatan kurator terhadap debitor yang mengakibatkan perusahaan pailit. Mekanismenya jadi untuk perlawanan pihak ketiga namanya **Verzet**, kalau gugatan lain-lain yang itu tadi dimana semuanya menjadi pihak dalam sengketa, makanya registernya berbeda yaitu di Niaga. Kalau **Actio Pauliana** ya action, makanya dibedakan untuk ketiga itu. Jadi kalau ada yang mengklaim maka upayanya yaitu gugatan lain-lain di Niaga

Hal. 119 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut ahli jika kepemilikan tersebut berasal dari yang tidak benar, maka hal ini berbicara tentang kekuatan pembuktian. Harus ada pembuktian hukum yang sah. Memang ada beberapa pengecualian objek tanah yang sudah tidak bisa diverifikasi kejelasannya, kembali lagi hakim akan melihat apakah si Pembeli ini memiliki itikad baik atau tidak, maka tetap harus dilindungi si Pembeli ini. Karena tidak mungkin dibatalkan, maka yang harus dilakukan adalah uang si Pembeli harus dikembalikan;
- Bahwa menurut Pasal 1458 BW, jual beli itu dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah kedua pihak ini mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan dan uangnya belum diserahkan. Jadi memang dalam KUH Perdata, mengatur tentang itu. Asasnya bukan **Pacta sunt servanda** tapi asas **konsesus**, walau barang belum dikirim atau uang belum dibayar, sebagai bentuk perlindungan agar barang tidak terlalu gampang untuk dijual/dibeli kembali pihak lain;
- Bahwa Kurator boleh menjual sebuah harta pailit hanya apabila sudah mendapat izin Hakim Pengawas, jadi apabila ia tidak memiliki izin Hakim Pengawas, itu tidak boleh, itu salah. Karena kepailitan itu rigid, tidak boleh sembarangan;
- Bahwa Kurator itu menginventarisir, sebatas dokumen yang ia punya. Ia akan buat daftar list, misal tanah. Ia juga akan mencatat alas haknya, misal sertifikat. Kurator tidak bisa dan tidak mungkin saksi yakin mencatatkan Sesuatu tanpa hak karena pasti akan ditolak oleh Hakim Pengawas. Jadi dalam berkas itu ada kolom alas haknya apa, misal Girik atau Sertifikat;
- Bahwa Kurator dalam menentukan harga jual itu ada 4 dasar: Yang pertama itu harga pasar, lalu harga Likuidasi Bersih, lalu harga Likuidasi Kotor, dan harga NJOP. Ada regulasi terbaru dimana Notaris tidak mungkin menjual harga NJOP, pasti dinaikkan minimal 30%;
- Bahwa salah satu tugas Kurator ialah pengurusan. Jadi setiap ada rapat kreditor, Kurator pasti ada diundang, yang pasti rapat kreditor pertama, memperkenalkan Hakim Pengawas dan Kurator; yang kedua di batas akhir mengajukan tagihan; lalu ada rapat pra-verifikasi, semua tagihan dicocokkan; lalu ada rapat verifikasi, membuat daftar tagihan tetap, termasuk kewajiban debitor. Ini pasti menurut saksi akan dilakukan

Hal. 120 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Kurator untuk cek seluruh aset yang ada entah di Bali atau dimana, bahkan bisa cek ke Bank juga;

- Bahwa mengenai **Ne bis in idem** menurut ahli prinsipnya pihak atau subjeknya sama, misal penggugat meninggal ahli waris menggugat lagi itu dianggap subjeknya sama, yang kedua jika objeknya juga sama.
- Bahwa objek sama tapi pihak berbeda dan gugatan berbeda menurut ahli itu tidak termasuk **ne bis in idem**;

3. Keterangan Ahli : Prof. Dr. Suparji Ahmad., S.H., M.H.

- Bahwa Ahli spesialisasi dalam bidang hukum perdata;
- Bahwa Boedel Pailit yang diperjual belikan kepada pihak ketiga oleh Kurator maupun pengurus dibenarkan secara hukum, yang terpenting adalah yang diperjual belikan merupakan harta kekayaan yang termasuk kedalam Boedel pailit tentunya sudah terverifikasi pengawasan oleh hakim pengawas dan berbagai macam penelitian tentang harta kekayaan yang masuk dalam Boedel pailit tadi.
- Bahwa jual beli aset Boedel pailit dinyatakan sah secara hukum apabila dalam jual beli tersebut adanya kesepakatan, obyek nya jelas, harganya jelas. Sehingga berdasarkan kecakapan dan perbuatan perbuatan yang dimaksud, jual beli aset Boedel pailit dibawah tangan dapat dibenarkan selama ada kesepakatan antara kurator dan pembeli.
- Bahwa apabila ada pihak lain yang merasa dirugikan atas aset Boedel pailit tadi, mekanisme yang dapat dilakukan adalah melakukan gugatan lain lain dengan untuk membuktikan terkait harta harta yang mestinya tidak dimasukkan kedalam Boedel pailit.
- Bahwa dalam hal kepailitan, gugatan lain lain dapat diajukan dipengadilan niaga berkaitan dengan mempailitkan harta kekayaan yang mestinya tidak termasuk kedalam Boedel pailit, tapi dimasukkan kedalam Boedel pailit.
- Bahwa akhir dari gugatan lain lain kaitannya dengan beban pembuktian kalau memang dalam pembuktian hasil dibuktikan bahwa aset tsb tidak masuk kedalam Boedel pailit maka dapat dikeluarkan penetapan bahwa ini bukan termasuk kedalam Boedel pailit. Intinya gugatan lain2 merupakan pembuktian mana aset yang masuk kedalam Boedel pailit dan yang tidak termasuk kedalam Boedel pailit
- Bahwa apabila konstruksi perkara merupakan sengketa kepemilikan tentunya merupakan kewenangan dari pengadilan negeri tetapi apabila konteksnya menggugat keabsahan dari Boedel pailit maka kewenangan

Hal. 121 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



pengadilan niaga.. bahwa spa sebetulnya dalil dalil yang digunakan dalam konteks membuktikan obyek yangmasuk ke dalam Boedel pailit kalau yang ditempuh ialah gugatan lain lain.

- Bahwa apabila konstruksi perkara untuk menguji membuktikan keabsahan suatu jual beli antara kurator dan pembeli, atau terhadap obyek Boedel pailit yang diperjual belikan tentu merupakan kewenangan pengadilan negeri.
- Bahwa jual beli yang dilakukan kurator menjadi rusak tidaknya apabila tidak terpenuhi syarat sah jual beli, tapi apabila syarat sah nya jual beli tadi sudah terpenuhi maka menjadi sah jual beli yang dilakukan tetapi kemudian mungkin saja dari kurator pertama menjual kepada pihak pertama dan pihak pertama menjual kepada pihak lain selama kemudian proses kepemilikan atau mendapatkan obyek tadi dari kurator melalui mekanisme yang sah, artinya seseorang yang membeli harta Boedel pailit bisa saja dipergunakan sendiri dan sah apabila di perjualbelikan kepada pihak lain.
- Bahwa mengingat obyek yang diperjual belikan sah secara hukum maka peristiwa jual beli tersebut juga sah secara hukum. Karena proses yang tidak sah tentunya akan menghasilkan hasil yang tidak sah, hasil yang sah berasal dari proses yang sah dalam hal ini tentunya kemudian subtansi prosedur kewenangan. Subtansi dari jual beli, prosedur dari itikad jual beli dan kewenangan dalam konteks siapa yang berwenang menjual aset Boedel pailit dalam Hal ini kurator dan siapa yang berwenang membeli . Pada sisi yang lain adalah bagaimana tentang obyek tadi subtansinya apakah memang sudah Boedel pailit atau tidak. Kalau secara substantif obyek nya Boedel pailit maka sah secara hukum, demikian pula dengan prosedur jual beli yang dilakukan secara transparan, adanya kesepakatan, tidak adanya paksaan, dsb maka kalau hal tersebut terpenuhi secara hukum proses jual beli dinyatakan sah.
- Bahwa harta kekayaan pailit itu ketika masih dalam penguasaan kurator, yang mana tugas kurator adalah mengurus dan membereskan tentang Boedel pailit menyelesaikan kewajiban kewajiban debitur.
- Bahwa prinsip dasar dari jual beli yang dilakukan tersebut ialah berdasarkan kesepakatan, apabila ada kesepakatan antara para pihak terkait harga jual yang ditetapkan maka sah sah saja sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara

Hal. 122 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kurator hadir dipengadilan dengan pengawasan hakim pengawas tentang mekanisme apakah PT dilibatkan atau ada rekening khusus, itu bersifat teknis. jadi pada intinya rekening khusus ialah untuk menampung hasil penjualan tetapi semuanya dinilai oleh hakim pengawas, maka umumnya menggunakan rekening khusus dan tidak menutup kemungkinan menggunakan rekening lain
- Bahwa kualifikasi ne bis in idem tentunya antara lain dilihat dari subyek, obyek, posita dan petitumnya jika subyeknya berbeda lalu kemudian alas/dalil untuk mengajukan gugatan berbeda maka dalam hal ini tidak berlaku asas ne bis in idem, maka meskipun ada obyek yang sama namun subyek, posita petitumnya berbeda maka tidak dapat dikategorikan sebagai suatu ne bis in idem.
- Bahwa pembeli yang beritikad baik antara lain ialah ia tidak melakukan penipuan pemaksaan, tidak menyebabkan kekhilafan kemudian pembeli secara transparan (berdasarkan pasal 1320 dan 1338 KUHPER). Kalau dalam konteks jual beli ada itikad tidak baik maka jual beli dapat dibatalkan.
- Bahwa apabila ada dalil-dalil yang berbeda, misalnya ada sengketa kepemilikan dan ada sengketa jual beli terdapat dalil-dalil yang berbeda maka tidak dapat dikategorikan sebagai ne bis in idem.
- Bahwa apabila ada sengketa perdata dan pidana maka didahulukan sengketa perdata terlebih dahulu tapi pada dasarnya adalah unsurnya berbeda beda kembali pada beban pembuktian pada prinsipnya adalah pidana adalah upaya terakhir dalam menyelesaikan suatu perkara hukum

Menimbang bahwa terhadap bukti surat dan Keterangan para Ahli tersebut diatas baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Para Tergugat, menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang bahwa Para Kuasa Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan;

Menimbang bahwa demi memperoleh fakta yuridis secara pasti dan definitif, lokasi ukuran dan batas atau kualitas dan kuantitas atas obyek terperkara berdasarkan Pasal 153 HIR maka Majelis Hakim pada hari **Jum'at** tanggal **20 Oktober 2023**, telah mengadakan peninjauan kelokasi objek sengketa untuk melakukan Pemeriksaan Setempat (plaat-sopneming) dan pemeriksaan setempat mana telah pula dibuatkan berita acara pemeriksaan

Hal. 123 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



dan gambar lokasi, selengkapnya menunjuk kepada berita acara pemeriksaan sebagaimana tertuang dalam berita acara persidangan perkara ini ;

Menimbang bahwa kemudian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada sidang hari Selasa tanggal 20 Februari 2024 dan untuk pihak Tergugat VI tidak mengajukan Kesimpulan, sedangkan Kuasa Penggugat mengajukan kesimpulannya pada sidang hari Selasa tanggal 27 Februari 2024 dan semuanya telah dianggap telah dibaca dan selanjutnya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang bahwa selanjutnya Para Pihak menyatakan sudah tidak mengajukan apa-apa lagi dan selanjutnya mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Pihak Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas ;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan Jawaban / Eksepsi dari Para Tergugat yang pada pokoknya :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

- 1. Gugatan Penggugat Nebis in Idem ;**
- 2. Penggugat dalam gugatannya telah melakukan perbuatan licik (Excepto Doli penacentis) ;**
- 3. Eksepsi Prosesual Dalam Kewenangan Absolut (Exceptio Declinatoire/ Absolute Competency);**
- 4. Eksepsi Error In Persona (Exceptio In Persona) Plurium Litis Consortium ;**
- 5. Eksepsi Tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libel);**
- 6. Eksepsi In Non Pecuniae Numeratae ;**
- 7. Eksepsi In Doli Mali ;**

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 143 HIR sebelum mengadili pokok perkaranya, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan Jawaban / Eksepsi Tergugat II pada Point Ad.3 yaitu Eksepsi Prosesual Dalam Kewenangan Absolut (Exceptio Declinatoire/Absolute Competency) ;

Hal. 124 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Menimbang bahwa terhadap Jawaban/Eksepsi dari Tergugat II pada Poin Ad.3 tersebut, tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh karena sudah dipertimbangkan/diputuskan dalam Putusan Sela pada tanggal 31 Agustus 2023, maka terhadap Jawaban/Eksepsi dari Tergugat II tersebut diambil alih dan menjadi satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang bahwa selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan Jawaban/Eksepsi dari Para Tergugat yang lainnya yaitu :

Ad. 1. Gugatan Penggugat Nebis in Idem ;

Menimbang bahwa perkara yang telah memperoleh Putusan yang telah berkekuatan Hukum Tetap tidak dapat diperkarakan lagi. Hal ini sudah menjadi prinsip hukum yang mengikat yang disebut dengan Res Judicata atau Ne bis in idem. Kriteria *asas ne bis in idem* adalah dua perkara Gugatan dimana pihaknya sama, obyeknya sama dan materi gugatannya sama

Dengan putusan terdahulu yang sudah *inkracht van Gewijsde*, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum "*ne bis in idem*";

Menimbang bahwa jika dilihat dalam Pasal 1917 KUHPerdara dan Yurisprudensi No. 647 K/Sip/1973 serta Yurisprudensi No. 1226K/Pdt/2001 yang berbunyi sebagai berikut "Kekuatan suatu Putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan, maka untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula" dan apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "*Hukum Acara Perdata*";

Menimbang bahwa menurut **M. Yahya Harahap, S.H., hal. 42;** Pelaksanaan *asas ne bis in idem* ini ditegaskan pula dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas Nebis In Idem**. Dalam surat edaran tersebut Ketua Mahkamah Agung pada waktu itu, Bagir Manan, mengimbau para ketua pengadilan untuk dapat melaksanakan *asas ne bis in idem* dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda;

Menimbang bahwa dalam Jawaban/Eksepsinya Tergugat I yang menyatakan bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat dalam

Hal. 125 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya. Bahwa atas obyek perkara a quo telah ada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Juni 2020 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 547 / PDT/2020/PT.DKI tanggal 4 Januari 2021 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 3121K/PDT/2021 tanggal 11 November 2021 Jo Putusan PK Mahkamah Agung RI No,or 888PK/PDT/2022 tanggal 8 Agustus 2022, karena obyek perkara ini dan subyek perkara sama dan telah diputus serta putusan a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan juga telah ada putusan upaya hukum luar biasa dan juga atas obyek perkara ini telah di eksekusi sehingga perkara ini menjadi Nobis in Idem yaitu tidak boleh suatu perkara yang sama, yang sudah di putus, diperiksa dan diputus kembali untuk kedua kalinya. Hal ini sebagaimana di atur dalam Pasal 1917 BW yang menyatakan bahwa kekuatan suatu putusan hukum yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak tidak lebih luas dari pada sekedar mengenai putusan untuk dapat mengajukan kekuatan itu perlulah soal yang dituntut, alasan tuntutan dan para pihaknya adalah sama;

Menimbang bahwa dalam Repliknya Penggugat telah mengemukakan bahwa objek perkara a quo **sudah PERNAH** diperiksa dan diadili oleh PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR dalam perkara Perdata Nomor : 410/Pdt.G/ 2019/PN.Jkt.Tim tertanggal 8 Juni 2019 juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 547/Pdt/2020/PT. DKI tertanggal 7 Januari 2021 Juncto Putusan Kasasi Nomor; 3121 K/ Pdt/2021 tertanggal 10 November 2021 juncto Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 888 PK/Pdt/2022 tertanggal 31 Agustus 2022, hanya saja "**Berbeda**" **Subjek Hukumnya atau Tidak Sama** pihak – pihaknya dalam perckara Nomor : 71/PDT. G /2023/PN. JKT.TIM a quo serta "**tidak sama**" **dalil gugatannya**, bahwa disamping itu pula, pada intinya perkara a quo menyangkut adanya jual beli tentang objek bidang tanah, dimana objek bidang tanah tersebut adalah terletak di Jalan sejajar Tol sisi timur RT 013/RW 06 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, dengan total luas tanah 41.876 M2, atas eksepsi yang dikemukakan oleh Para Tergugat tersebut dan dikaitkan dengan tanggapan Pihak Penggugat di atas serta dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I yaitu foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.410/Pdt.G/2019/PN Jkt.Tim, tanggal 08 Juni 2020 (TI-1), foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta, No.547/PDT/2020/PT DKI, tanggal 04 Januari 2021 (TI-2), foto copy Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.3121K/PDT/2021, tanggal 10 November 2021 (TI-3), foto copy Putusan Peninjauan Kembali (PK)

Hal. 126 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI No.888PK/PDT/2022, tanggal 31 Agustus 2022 (TI-4), foto copy Berita Acara Eksekusi Pengosongan No.14/2022/Eks/PN Jkt.Tim Jo No.410/Pdt.G/2019/PN Jkt Tim, tanggal 2 November 2022 (TI-5) dan foto copy Berita Acara Eksekusi Penjarakan No.14/2022/Eks/PN Jkt.Tim Jo No.410/Pdt.G/2019/PN Jkt Tim, tanggal 2 November 2022 (TI-6) serta Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa foto copy Surat Edaran Mahkamah Agung No.03 tahun 2002 tentang Penanganan perkara berkaitan dengan Azas Nebis In Idem (TT-1), foto copy Surat Edaran Mahkamah Agung No.07 tahun 2012 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan bagi Pengadilan (TT-2) dan foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.410/Pdt.G/2019/PN Jkt Tim, (TT-3) yang identik dengan bukti surat (TI-1) yang diajukan oleh Tergugat I diatas ;

Menimbang bahwa dalam Duplik Tenggugat I, yang mengemukakan bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya. Bahwa atas obyek perkara aquo telah ada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 410/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Juni 2020 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 547/PDT/2020/PT.DKI tanggal 4 Januari 2021 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 3121K/PDT/2021 tanggal 11 November 2021 Jo Putusan PK Mahkamah Agung RI Nomor 888PK/PDT/2022 tanggal 8 Agustus 2022 oleh karena obyek perkara dan subyek perkara sama dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan juga telah ada putusan upaya hukum luar biasa dan juga atas obyek perkara ini telah di eksekusi sehingga perkara ini menjadi Nobis in Idem yaitu tidak boleh suatu perkara yang sama, yang sudah di putus, diperiksa dan diputus kembali untuk kedua kalinya. Hal ini sebagaimana di atur dalam Pasal 1917 KUHPerdata. yang menyatakan bahwa kekuatan suatu putusan hukum yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak tidak lebih luas dari pada sekedar mengenai putusan untuk dapat mengajukan kekuatan itu perlulah soal yang dituntut, alasan tuntutan dan para pihaknya adalah sama, maka Majelis Hakim berpendiri bahwa terhadap perkara No. 71/PDT.G/2023/PN.Jkt.Tim yang diajukan kembali oleh Penggugat termasuk **Nebis in idem** hal mana sesuai dengan pasal 1917 KUHPerdata. Secara hukum, suatu gugatan dapat dikatakan *nebis in idem* bilamana:

1. Apa yang digugat/diperkarakan sudah pernah diperkarakan;
2. Dan telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mengabulkan gugatan Penggugat, dengan demikian putusan tersebut sudah litis finiri oportet;
3. Objek, Subjek dan Materi pokok yang sama;

Hal. 127 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Menimbang bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat materi eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat beralasan menurut hukum oleh karena itu terhadap eksepsi tersebut **dapat diterima** ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat mengenai Gugatan Penggugat *Nebis in Idem*, beralasan dan dikabulkan, maka terhadap eksepsi - eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang bahwa maksud dan tujuan dari pada gugatan Pihak Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi **dari Tergugat I dan Turut Tergugat mengenai Gugatan Penggugat Nebis in Idem** dikabulkan, maka terhadap gugatan Penggugat dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus **dinyatakan tidak dapat diterima**(*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari pada gugatan Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini maka segala pertimbangan dalam konvensi tersebut di atas secara mutatis mutandis menjadi pertimbangan juga dalam Rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap gugatan Konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dipihak yang kalah, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR dan Pasal 192 ayat (1) Rbg, patut dan adil mengenai biaya perkara dibebankan kepada pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat akan ketentuan pasal 1917 KUHPerdara, UU Nomor 4 tahun 2004 tentang kekuasaan Kehakiman dan UU Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diperbaharui dengan UU Nomor 8 tahun 2004 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

Hal. 128 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



MENGADILI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat;
- Menyatakan perkara Perdata No. 71/PDT.G/2023/PN.Jkt.Tim, mengandung azas Nebis in Idem;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp.10.777.500,- (sepuluh juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pada hari **SELASA** tanggal **27 Pebruari 2024**, oleh kami, **RIYONO, SH., MH.**, sebagai Hakim Ketua, **SAID HUSEIN, SH., MH.**, dan **ABDUL ROFIK, SH., MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **SELASA** tanggal **26 Maret 2024**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota, dibantu **HERMINA MASTARIDA, SH., MH.**, Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat VI, Kuasa Turut Tergugat dan tanpa dihadiri Tergugat IV serta Tergugat V ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SAID HUSEIN, SH., MH.

RIYONO SH., MH.

ABDUL ROFIEK, SH., MH.

Hal. 129 dari 130 Halaman Putusan Nomor 71/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



Panitera Pengganti,

HERMINA MASTARIDA S., SH., MH.

Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Biaya Proses	Rp. 100.000,-
- Biaya Panggilan	Rp. 2.300.000,-
- Biaya Iklan	Rp. 3.000.000,-
- Biaya PS	Rp. 4.800.000,-
- Biaya Redaksi	Rp. 180.000,-
- Biaya Materai	Rp. 10.000,-
- <u>Biaya Lainnya</u>	<u>Rp. 357.500,-</u>

Jumlah : 10.777.500,-(sepuluh juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) ;