



P U T U S A N

Nomor 346/PDT/2020/PT DKI

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

**PT BAHANA WIRYA RAYA**, perseroan terbatas yang didirikan menurut hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Gedung Tomang Tol Swalayan Lantai 3 Jalan Arjuna Utara No.1 Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh H.Satiri bin H.Djobor selaku Direktur berdasarkan Akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT.Bahana Wirya Raya No.435 pada tanggal 23 Desember 2009 dihadapan Notaris H. Bambang Suwondo, S.H., di kota Tangerang, yang telah disahkan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU- 04288.AH.01.02.Tahun 2010 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar tanggal 26 Januari 2010 , sah bertindak untuk dan atas nama PT.Bahana Wirya Raya, yang dalam hal ini memilih domisili hukum pada kantor Advokat dan Konsultan Hukumnya, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Miftahul Hadi, S.Ag.,S.H, dan Husnu Marjana Adam,S.H.,S.S, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada MH & Partners yang berkantor di Gedung Bank Mandiri Lantai 5 Ruang 503, Jalan Tanjung Karang No.3-4 A Jakarta Pusat 10230, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2018, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT I REKOMPENSI ;**

**MELAWAN**

1. **PT. TJITAJAM**, berkedudukan di Jakarta Barat, dalam hal ini diwakilkan oleh Direktur Drs.Rotendi, yang beralamat di Jalan Letjen S.Parman Kav. No.108, Kel. Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Reynold Thonak, SH dan Antonius

*Hal. 1 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Edwin, SH, Para Advokat-Konsultan Hukum pada Law Firm Reynold & Co yang beralamat di Perkantoran Crystal Lane No. 10 Jl. Bhayangkara Alam Sutera, Kelurahan Pakualam Kecamatan Serpong Utara Tangerang Selatan-Banten, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Januari 2019, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I KOMPENSI/ PENGGUGAT REKOMPENSI;**

2. **PT. TJITAJAM** dalam hal ini diwakilkan oleh Direktur Utama Drs.Zaldy Sofyan. S.H, yang beralamat di Blue Tower@HALIM Jalan Raya Jatiwaringin No.2 Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur, yang untuk selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula **TERGUGATII KOMPENSI;**
3. **PT. TJITAJAM**, dalam hal ini diwakilkan oleh Direktur Utama Laurensius Hendro Soedjito; yang beralamat di Jalan Jalur Sutera Timur 7 B No.03 Alam Sutera kecamatan Pinang, kelurahan Kunciran, Tangerang, Banten, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGATIII KOMPENSI;**
4. **PT. BANK J TRUST, Tbk**, (*Sebelumnya bernama PT.BANK MUTIARA Tbk* dan dahulu bernama **PT. BANK CENTURY Tbk** (hasil merger dengan beberapa Bank diantaranya adalah **PT. Bank CIC INTERNASIONAL Tbk**), yang beralamat di *Sahid Sudirman Center, Jl. Jend. Sudirman No. 86, Jakarta Pusat 10220*, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV KOMPENSI/TERGUGAT II REKOMPENSI;**
5. **Ny.KATRINA SIAGIAN**, Swasta, beralamat di Komplek Qoria Thoyibah (H.Mursalih) RT 001/01 Blok A 1 No.9, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V KOMPENSI/TERGUGAT III REKOMPENSI ;**
6. **Drs.CIPTO SULISTIO**, beralamat di Kp.Curug RT.005/008, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VI**

Hal. 2 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



semula **TERGUGAT VI KONPENSI;**

7. **BUNTARIO TIGRIS DARMAWA NG, S.H., S.E., M.H, Notaris,** berkantor di Jalan Batu Ceper No. 19 D, E, F, Jakarta Pusat 10120. yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I KONPENSI/TURUT TERGUGAT I REKONPENSI;**
8. **SIGIT SISWANTO, S.H.,** Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, berkantor di Jalan Pangkalan Jati I, Pondok Labu, Cinere, Bogor. yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II KONPENSI ;**
9. **NIKEN LARASATI, S.H,** Pejabat Pembuat Akta Tanah, berkantor di Jalan Raya Cilebut RT.002 RW.011 Kelurahan Cilebut Timur, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor. yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT III KONPENSI/TURUT TERGUGAT II REKONPENSI;**
10. **NEGARA RI CQ PEMERINTAH RL CQ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA BARAT CQ KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR;** yang beralamat di Jalan Teguh Beriman, Cibinong, Bogor, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING IV** semula **TURUT TERGUGAT IV KONPENSI ;**

#### **Pengadilan Tinggi tersebut;**

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 18 Januari 2018 Nomor 464/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt dalam perkara para pihak tersebut diatas;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 11 Agustus 2016, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal dan terdaftar dibawah Register nomor 464/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt, Agustus 2016, telah menarik pihak tergugat dan pihak turut tergugat ke depan

*Hal. 3 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat atas dasar gugatan sebagai berikut:

## **Dalil Pokok Gugatan.**

Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dengan dalil pokok adalah Perbuatan Melawan Hukum (selanjutnya disebut PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata :

“Para Tergugat secara melawan hukum (*wederrechtlijk, unlawful*) dan tanpa hak (*rechteloos, without right*) menguasai, mengawasi, mengambil, membangun, mengumumkan, mengalihkan atas tiga bidang tanah hak Penggugat yang terletak diatas Sertipikat-sertipikat dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1798/Ragajaya, No.1800/Ragajaya, No.1801/Ragajaya setempat dikenal dengan Desa Ragajaya”.

“Penguasaan, pengawasan, pengambilan, pembangunan, pengumuman, pengalihan atas ketiga bidang tanah hak Penggugat tersebut **tanpa izin dan persetujuan** Penggugat sebagai pemilik, sehingga tindakan Para Tergugat nyata-nyata merupakan **Perbuatan Melawan Hukum** sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata”.

Mengenai cara-cara Para Tergugat melakukan PMH atas ketiga bidang tanah milik Penggugat tersebut akan dikemukakan fakta-fakta secara rinci dalam uraian selanjutnya.

Adapun yang menjadi dasar-dasar diajukannya gugatan PMH adalah sebagai berikut:

1. Bahwa semula Tergugat I merupakan pemilik asal dari:

1.1 Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1798/Ragajaya (Blok Babakan) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Ragajaya sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 18 Agustus 1999 No.40/Ragajaya/1999 dari luas keseluruhan 45.000 m<sup>2</sup>, penerbitan sertipikat tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama PT. Tjitajam, setempat dikenal Kampung Caringin, RT.001/RW.08, Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Jalan Setapak.
- Sebelah Timur : Kali Caringin.
- Sebelah Utara : Perumahan Grand I.
- Sebelah Selatan : Jalan Desa Ragajaya, Bapak Naduh. untuk selanjutnya disebut **SHGB No.1798/Ragajaya** ;

Hal. 4 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.2 Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1800/Ragajaya, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Ragajaya sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 18 Agustus 1999 Nomor 42/Ragajaya/1999 dari luas keseluruhan 429.300 m<sup>2</sup>, penerbitan sertipikat tertanggal 25 Agustus 1999, tercatat atas nama PT. Tjitajam, setempat dikenal sebagai Desa Ragajaya, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Kali Kecil, sebagian tanah bapak Kapi, tanah PT.Tjitajam, rumah H.Ishak S dan tebing.
- Sebelah Timur : Tanah penduduk, tanah PT. Tjitajam, tanah rawa H.Amit, tanah rumah Habib Ali, rawa bapak Sait.
- Sebelah Utara : Tanah PT. Tjitajam, tanah Ir. Manat Nababan, pagar kawat/tanah milik Januar, tanah rumah RT.Umu Betany dan rumah H.Ishak serta tebing.
- Sebelah Selatan : Perkampungan, dinding tembok, jalan dan tanah masyarakat.

untuk selanjutnya disebut **SHGB No.1800/Ragajaya** ;

1.3 Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1801/Ragajaya (Blok II) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Ragajaya sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 18 Agustus 1999 No.43/Ragajaya/1999 dari luas keseluruhan 34.100 m<sup>2</sup>, penerbitan Sertipikat tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama PT. Tjitajam, setempat dikenal Kampung Caringin, RT.001/RW.08, Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Kolam Bapak Amit
- Sebelah Timur : Jalan Desa Ragajaya
- Sebelah Utara : Jalan Desa Ragajaya
- Sebelah Selatan : Saluran Air

untuk selanjutnya disebut **SHGB No.1801/Ragajaya**.

2. Bahwa pada tanggal 16 Desember 2003 telah dibuat Akta Perubahan Anggaran Dasar Tergugat I No. 129 dihadapan Turut Tergugat I dan telah diterima oleh Departemen Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik

*Hal. 5 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia berdasarkan penerimaan laporan Akta Perubahan Anggaran Dasar PT.Tjitajam Nomor : C-02729 HT.01.04.TH.2004 pada tanggal 5 Februari 2004, untuk selanjutnya disebut **Akta 129**, yang pada pokoknya antara lain menerangkan bahwa :

- Menyetujui Pengalihan Aset perusahaan berupa tanah-tanah bersertipikat dengan perincian antara lain sebagai berikut:
  - a. **SHGB No.1798/Ragajaya** atas nama PT. TJITAJAM dialihkan kepada PT. Bank CIC Internasional Tbk.
  - b. **SHGB No.1800/Ragajaya** atas nama PT. TJITAJAM dialihkan kepada PT. Bank CIC Internasional Tbk.
  - c. **SHGB No.1801/Ragajaya** atas nama PT. TJITAJAM dialihkan kepada PT. Bank CIC Internasional Tbk.

## **LANDASAN HUKUM HAK DAN KEPEMILIKAN PENGUGAT ATAS KETIGA BIDANG TANAH TERSEBUT**

**Berawal dari Pengikatan Jual Beli atas SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya antara Tergugat I dengan Tergugat IV.**

3. Bahwa pada tanggal 16 Desember 2003 sejalan dengan Akta 129, Tergugat I selaku Pihak Pertama (Penjual) dengan Tergugat IV selaku Pihak Kedua (Pembeli) telah melakukan Perjanjian-perjanjian Pengikatan Jual Beli. Adapun hubungan hukumnya adalah sebagai berikut:
  - 3.1 Atas SHGB No.1798/Ragajaya, Pihak Pertama dengan Pihak Kedua telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 133 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, untuk selanjutnya disebut **PJB 133**.
  - 3.2 Atas SHGB No.1800/Ragajaya, Pihak Pertama dengan Pihak Kedua telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, untuk selanjutnya disebut **PJB 137**.
  - 3.3 Atas SHGB No.1801/Ragajaya, Pihak Pertama dengan Pihak Kedua telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 139 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, untuk selanjutnya disebut **PJB 139**.

**Kuasa Jual atas SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya antara Tergugat I dengan Tergugat IV.**
4. Bahwa pada tanggal 16 Desember 2003, Tergugat I juga memberikan kuasa khusus kepada Tergugat IV, dengan rincian sebagai berikut :
  - 4.1 Terkait **PJB 133**, Tergugat I selaku Pemberi Kuasa (Penjual) memberikan kuasa kepada Tergugat IV selaku Penerima Kuasa

*Hal. 6 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



(Pembeli) untuk mewakili dan atas nama pemberi kuasa menjual atau memindahkan hak, menghibahkan, melepaskan hak atau dengan cara apapun juga kepada siapa saja atas **SHGB No.1798/Ragajaya** sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Untuk Menjual No. 134 dibuat dihadapan Turut Tergugat I, untuk selanjutnya disebut **Kuasa Jual 134**.

4.2 Terkait **PJB 137**, Tergugat I selaku Pemberi Kuasa (Penjual) memberikan kuasa kepada Tergugat IV selaku Penerima Kuasa (Pembeli) untuk mewakili dan atas nama pemberi kuasa menjual atau memindahkan hak, menghibahkan, melepaskan hak atau dengan cara apapun juga kepada siapa saja atas **SHGB No.1800/Ragajaya** sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Untuk Menjual No. 138 dibuat dihadapan Turut Tergugat I, untuk selanjutnya disebut **Kuasa Jual 138**.

4.3 **Terkait PJB 139**, Tergugat I selaku Pemberi Kuasa (Penjual) dengan ini memberikan kuasa kepada Tergugat IV selaku Penerima Kuasa (Pembeli) untuk mewakili dan atas nama Pemberi Kuasa menjual atau memindahkan hak, melepaskan hak atau dengan cara apapun juga kepada siapa saja atas **SHGB No.1801/Ragajaya** sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Untuk Menjual No.140 dibuat dihadapan Turut Tergugat I, untuk selanjutnya disebut **Kuasa Jual 140**.

5. Bahwa pada tanggal 25 Januari 2005, PJB 137 dan Kuasa Jual 138 dilakukan pembatalan oleh/antara Tergugat I dengan Tergugat IV sebagaimana tertuang dalam Akta Pembatalan No. 146 dibuat dihadapan Turut Tergugat I, untuk selanjutnya disebut **Pembatalan 146**.

Penyikatan Jual Beli atas SHGB No.1800/Ragajaya antara Tergugat I dengan Penggugat.

6. Bahwa setelah adanya Pembatalan 146, pada tanggal 25 Januari 2005 Tergugat I (Penjual) dan atas persetujuan dari komisaris perseroan telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat (Pembeli) atas **SHGB No.1800/Ragajaya** sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 147 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, untuk selanjutnya disebut **PJB 147** ;  
**Kuasa Jual atas SHGB No.1800/Ragajaya antara Tergugat I dengan Penggugat.**

7. Bahwa pada tanggal 25 Januari 2005, terkait PJB 147 Tergugat I selaku Pemberi Kuasa (Penjual) dengan ini memberikan kuasa khusus kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat selaku Penerima Kuasa (Pembeli) untuk mewakili dan atas nama Pemberi Kuasa menjual atau memindahkan hak, melepaskan hak atau dengan cara apapun juga kepada siapa saja atas SHGB No.1800/Ragajaya sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Untuk Menjual No. 148 dibuat dihadapan Turut Tergugat I, untuk selanjutnya disebut **Kuasa Jual 148** ;

**JUAL - BELI ATAS SHGB No.1800/Ragajaya,**

**SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya.**

**Jual Beli atas SHGB No.1800/Ragajaya berdasarkan PJB 147 dan Kuasa Jual 148.**

8. Bahwa pada tanggal 30 Desember 2009 berdasarkan PJB 147 dan Kuasa Jual 148, Penggugat telah membuat Akta Jual Beli No. 133/2009 dihadapan Turut Tergugat III atas **SHGB No.1800/Ragajaya, Untuk selanjutnya disebut AJB 133** ;

Jual Beli atas SHGB No.1798/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya antara Tergugat IV dengan Tergugat V.

9. Bahwa berdasarkan surat No.097/Mutiara-ARD/II/2015 tanggal 23 Januari 2015 dari Tergugat IV kepada Tergugat V mengenai penegasan persetujuan pembelian AYDA milik Tergugat IV berupa SHGB No.1798/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya. Sehingga pada tanggal 2 Februari 2015 telah terjadi Jual - Beli antara Tergugat IV selaku Pihak Pertama (Penjual) dengan Tergugat V selaku Pihak Kedua (Pembeli), dengan rincian sebagai berikut:

9.1 Atas **SHGB No. 1798/Ragajaya**, Berdasarkan PJB 133 dan Kuasa Jual 134, Tergugat IV dan Tergugat V melakukan Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 250/2015 tanggal 2 Februari 2015 dibuat dihadapan Turut Tergugat III, Untuk selanjutnya disebut juga sebagai **AJB 250** ;

9.2 Atas **SHGB No. 1801/Ragajaya**, Berdasarkan PJB 139 dan Kuasa Jual 140, Tergugat IV dan Tergugat V melakukan Jual- Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 249/2015 dibuat dihadapan Turut Tergugat III, Untuk selanjutnya disebut juga sebagai **AJB 249**;

**Pengikatan Jual Beli atas SHGB No.1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya antara Tergugat V dengan Penggugat.**

10. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2015, Tergugat V selaku Pihak Pertama (penjual) dengan Penggugat selaku Pihak Kedua (Pembeli) melakukan Perjanjian-perjanjian Pengikatan Jual Beli, adapun perjanjian yang

*Hal. 8 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



dimaksud adalah sebagai berikut:

10.1 Atas **SHGB No.1798/Ragajaya**, antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua telah membuat Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 56 dihadapan Turut Tergugat II, untuk selanjutnya disebut **PJB 56** ;

10.2 Atas **SHGB No.1801/Ragajaya**, antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua telah membuat Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 58 dihadapan Turut Tergugat II, untuk selanjutnya disebut **PJB 58**.

Adapun isi dari **PJB 56** dan **PJB 58** selain Tergugat V telah menerima pembayaran lunas atas pembelian kedua bidang tanah tersebut, juga antara lain menerangkan sebagai berikut:

- a. Bahwa sampai dengan hari ini tanah tersebut Sertifikatnya belum dibalik nama keatas nama Pihak Pertama pada instansi yang berwenang ;
- b. Bahwa Pihak Pertama hendak menjual tanah tersebut kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua hendak membeli tanah tersebut dari Pihak Pertama akan tetapi mengingat Sertifikatnya belum dibalik nama keatas namanya Pihak Pertama maka jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sebagaimana dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah No.24 tentang Pendaftaran Tanah belum dapat dilaksanakan ;

**Kuasa Jual atas SHGB No.1798/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya antara Tergugat V dengan Penggugat.**

11. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2015, Tergugat V selaku Pemberi Kuasa memberikan kuasa khusus kepada Penggugat selaku Penerima Kuasa, dengan rincian sebagai berikut:

11.1Terkait **PJB 56**, Tergugat V memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mewakili dan atas nama pemberi kuasa menjual, atau dengan cara lain memindahkan dan atau meiepaskan hak kepada siapa saja, dengan harga serta syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang dipandang baik oleh Penerima Kuasa atas **SHGB No.1798/Ragajaya** berdasarkan Akta Surat Kuasa Menjual No.57 dibuat dihadapan Turut Tergugat II, untuk selanjutnya disebut **Kuasa Jual 57** ;

11.2Terkait **PJB 58**, Tergugat V memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mewakili dan atas nama pemberi kuasa menjual, atau dengan cara lain memindahkan dan atau meiepaskan hak kepada siapa saja, dengan harga serta syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang dipandang baik oleh Penerima Kuasa atas **SHGB No.1801/Ragajaya**

*Hal. 9 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



berdasarkan Akta Surat Kuasa Menjual No.59 dibuat dihadapan Turut Tergugat II, untuk selanjutnya disebut **Kuasa Jual 59**.

**HUBUNGAN PERKARA A QUO DENGAN  
TERGUGAT II, TERGUGAT III dan/atau TERGUGAT VI  
serta PARA TURUT TERGUGAT**

12. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III merupakan badan hukum perseroan terbatas yang memiliki entitas (konsep legal) atau nama perusahaan yang sama ;
13. Bahwa nama perseroan terbatas PT.Tjitajam yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara fakta hukum telah digunakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III;  
Maka atas tindakannya tersebut dimana menggunakan nama perusahaan yang sama telah melanggar dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 16 ayat 1 (satu) angka (a) UU No.40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;  
Fakta hukum terkait hubungan hukum dengan Penggugat, Pembuatan organ (Tergugat I) dalam menjalankan tugasnya yang dilakukan dalam batas-batas wewenangnya berdasarkan ketentuan undang- undang, anggaran dasar maka PT.Tjitajam itu terikat dan dapat dipertanggungjawabkan ;  
Pertanggungjawaban secara hukum mengikat perseroan karena Penggugat berdasarkan perolehannya (masing-masing jual beli atas SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya) hanya mengetahui PT.Tjitajam yang digunakan oleh Tergugat I yang sah secara hukum dan telah sesuai dengan kewajiban para pihak secara hukum, sehingga sudah selayaknya Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum dan undang-undang ;
14. Bahwa oleh karena PT.Tjitajam itu terikat dan dapat dipertanggungjawabkan, maka apabila dalam melakukan perbuatannya sebagai pelaksanaan tugasnya (Tergugat I atau Tergugat II atau Tergugat III) suatu ketika perbuatannya itu merupakan perbuatan melawan hukum maka perbuatan itu terikat dan dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perseroan ;  
Perbuatan-perbuatan hukum dan juga perbuatan-perbuatan melawan hukum itu dilakukan organ bukan untuk kepentingan pribadi, melainkan dilakukan dalam hal melaksanakan hak-hak dari badan hukum. Oleh karena itu, organ yang tetap bertindak dalam batas-batas wewenangnya maka badan hukum itu terikat dan bertanggung jawab ;

*Hal. 10 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



15. Bahwa Tergugat VI adalah subyek hukum perorangan yang telah mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat IV untuk mendapatkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang hilang terkait SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya atas nama PT.Tjitajam berdasarkan Koran Rakyat Merdeka tanggal 12 April 2016 yang diumumkan Turut Tergugat IV. Faktanya, Sertipikat-sertipikat tersebut tidak pernah hilang dan telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat;
16. Bahwa dari uraian diatas, hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III adalah terkait nama badan hukum perseroan yang digunakannya (masing-masing kepengurusan/Direksi berbeda) disamping ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat VI, atas dasar hal tersebut ada kekhawatiran dan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian Penggugat menjadikan Tergugat II, Tergugat III atau Tergugat VI sebagai pihak dalam perkara a quo untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan terhadap putusan majelis hakim agar tidak tercipta sengketa (*dispute*) lain dikemudian hari;
17. Bahwa adapun kedudukan Para Turut Tergugat mempunyai peranan yang penting, karena Para Turut Tergugat baik yang bertindak selaku Pribadi berdasarkan kewenangannya atau bertindak atas nama Instansi Pemerintah, masing-masing memiliki peran dari mulai adanya Pengikatan Jual beli sampai terjadi jual beli dan dilanjutkan kepada Turut Tergugat IV yang berperan menerbitkan dan membalik nama Sertipikat-Sertipikat ke atas nama Penggugat serta untuk menghindari perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, atas dasar itulah Penggugat menarik Para Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo;

## **ALAS HAK KEPEMILIKAN PENGGUGAT DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT**

### **Alas Hak Kepemilikan Penggugat.**

18. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum diatas, Penggugat adalah pemilik yang sah atas tiga bidang tanah yaitu SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya sebagaimana termaktub dalam angka 1.1,1.2 dan 1.3 beserta turunannya diatas dengan alas hak kepemilikan sebagai berikut:
  - SHGB No.1798/Ragajaya berdasarkan :
    - a. PJB 133 tanggal 16 Desember 2003 dan Kuasa Jual 134 tanggal 16

Hal. 11 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



Desember 2003 antara Tergugat I dengan Tergugat IV, dan

- b. Dilanjutkan dengan AJB 250 tanggal 2 Februari 2015 antara Tergugat IV dengan Tergugat V; serta
- c. PJB 56 tanggal 30 Maret 2015 dan Kuasa Jual 57 tanggal 30 Maret 2015 antara Tergugat V dengan Penggugat.

(vide angka 2, 3 (3.1), 4 (4.1), 9 (9.1), 10 (10.1), 11 (11.1));

- SHGB No.1800/Ragajaya berdasarkan :

- a. Dari Pembatalan 146 atas PJB 137 tanggal 16 Desember 2003 dan Kuasa Jual 138 tanggal 16 Desember 2003 antara Tergugat I dengan Tergugat IV, dan
- b. Dilanjutkan dengan PJB 147 tanggal 25 Januari 2005 dan Kuasa Jual 148 tanggal 25 Januari 2005 dari/antara Tergugat I dengan Penggugat; serta
- c. AJB 133 tanggal 30 Desember 2009.

(vide angka 2, 3 (3.2), 4 (4.2), 5, 6, 7, 8);

- SHGB No.1801/Ragajaya berdasarkan :

- a. PJB 139 tanggal 16 Desember 2003 dan Kuasa Jual 140 tanggal 16 Desember 2003 antara Tergugat I dengan Tergugat IV, dan
- b. Dilanjutkan dengan AJB 249 tanggal 2 Februari 2015 dari/antara Tergugat IV dengan Tergugat V; serta PJB 58 tanggal 30 Maret 2015 dan Kuasa Jual 59 tanggal 30 Maret 2015 antara Tergugat V dengan Penggugat.

(vide angka 2, 3 (3.3), 4 (4.3), 9 (9.2), 10 (10.2), 11 (11.2) ;

Khusus Terkait SHGB No.1800/Ragajaya.

19. Bahwa perolehan kepemilikan hak oleh Penggugat dari Tergugat I atas SHGB No. 1800/Ragajaya pada tahun 2005 berdasarkan PJB 147 dan Kuasa Jual 148 serta dilanjutkan dengan AJB 133, alas hak kepemilikan tersebut kemudian diketahui tidak sesuai dengan isi dari Pasal 3 PJB 147, yang pokoknya antara lain sebagai berikut:

*“Pihak Pertama (Tergugat I) menjamin Pihak Kedua (Penggugat) bahwa tanah (SHGB No. 1800/Ragajaya) tersebut tidak dikenakan sesuatu sitaan dan tidak dijadikan jaminan hutang seperti gadai, hak tanggungan, kredit verband dan lain sebagainya, dengan membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan dan/atau tagihan dari pihak lain yang didasarkan atas hal-hal tersebut”;*

Karena faktanya, Penggugat tidak dapat melakukan balik nama atas SHGB

Hal. 12 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 1800/Ragajaya tersebut di Turut Tergugat IV dengan alasan telah diletakkan sita jaminan ;

20. Bahwa oleh karena itu, pada tanggal 12 Juli 2011 Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat I dengan register perkara nomor 534/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Bar di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan berakhir damai, karena hal sebagai berikut:

- a. Pada tanggal 14 Februari 2012, telah dibuat Akta Perdamaian (dengan segala hak dan kewajiban) No. 19 dihadapan Jauhar Arifin,S.H, Notaris di Kota Bekasi;
- b. Pada tanggal 17 Oktober 2014, Pengadilan Negeri Cibinong mengeluarkan Penetapan No.26/Pen.Pdt/PBT.Penc.Sita Jaminan/1999/PN.CBN jo. No. 108/ Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim, Jo. No.15/CB/1999 tentang mengabulkan permohonan bantuan pelaksanaan pencabutan sita jaminan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan memerintahkan pengangkatan sita jaminan terhadap sebidang tanah di Desa Ragajaya Blok Caringin, luas tanah 429.300 m<sup>2</sup> (SHGB No. 1800/Ragajaya);
- c. Pada tanggal 23 Oktober 2014, dibuat Berita Acara Pencabutan Sita Jaminan No.26/Pen.Pdt/PBT.Penc.Sita Jaminan/1999/PN. CBN jo. No. 108/Pdt.G/1999/ PN.Jkt.Tim, Jo. No.15/CB/1999 oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Cibinong disertai 2 orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa Raga Jaya.

Berdasarkan akta perdamaian beserta turunannya, seharusnya secara hukum Penggugat sudah dapat melakukan balik nama atas SHGB No.1800/Ragajaya tersebut melalui Turut Tergugat IV menjadi atas nama Penggugat, namun demikian proses balik nama tidak juga dapat diproses oleh Turut Tergugat IV dengan alasan ada pihak lainnya yang mengatasnamakan PT. Tjitajam telah melakukan permohonan penggantian/duplikat atas SHGB No.1800/Ragajaya tersebut;

**Terkait Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan atas nama PT.Tjitajam (baik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan/atau Tergugat VI) dan Bantahan serta upaya klarifikasi kepemilikan dari Penggugat atas SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya.**

21. Bahwa terganggunya hak Penggugat atas kepemilikan baik secara yuridis dan penguasaan fisik dari SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya ditegaskan lebih lanjut oleh

*Hal. 13 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*

#### 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

Tergugat II dengan adanya perbuatan permohonan penggantian/duplikat atas SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya yang secara jelas dan nyata terpublikasi pada tanggal 28 Januari 2015, Tergugat II membuat pengumuman dalam Surat Kabar harian Radar Depok, yang pada pokoknya menyatakan :

“Barang siapa perorangan atau instansi yang memegang, menguasai, memiliki dan/atau menyimpan Sertipikat Asli sebagai berikut:

- HGBNo.257Cipayungjaya.
- HGB No.3/Kel.Citayam.
- SHGB No.1798/Ragajaya.
- SHGB No.1999/Ragajaya.

23. Tergugat III telah memasarkan dan menjual rumah-rumah **di perumahan Green Citayam City (mengalihkan kepada pihak ketiga/konsumen)**

sebagaimana informasi publik melalui

<http://greenconstructioncity.co.id/>.

<http://greenconstructioncity.co.id/about-acc/>.

<http://greenconstructioncity.co.id/site-plan/>.

[http://greenconstructioncity.co.id/ lokasi/](http://greenconstructioncity.co.id/lokasi/).

[http://greenconstructioncity.co.id/ ketersediaan-unit/](http://greenconstructioncity.co.id/ketersediaan-unit/).

24. Bahwa selanjutnya ada perbuatan dengan sengaja melanggar hak subyektif yang ditentukan Undang-Undang yang dilakukan pula oleh Tergugat VI melalui Turut Tergugat IV ;

Pada tanggal 12 April 2016 dalam Koran Rakyat Merdeka halaman 3, Turut Tergugat IV atas permohonan Tergugat VI telah membuat pengumuman No. 09/Peng.KP/2016 tentang Sertipikat hilang guna “mendapatkan Sertipikat baru sebagai pengganti Sertipikat yang hilang berdasarkan ketentuan Pasal 59 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan mengumumkan bahwa **SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya** hilang, jika setelah 30 hari tidak ada keberatan terhadap permohonan penggantian sertipikat-sertipikat tersebut maka sertipikat pengganti akan diterbitkan dan berlaku menurut hukum dan sertipikat yang dinyatakan hilang tidak berlaku lagi”.

Untuk selanjutnya disebut **PENGUMUMAN HILANG II**;

25. **Bahwa terkait Pengumuman Hilang I dan Penguasaan/Pengawasan-Pembangunan serta Pengumuman Hilang II (menguasai, mengawasi, mengambil, membangun, mengumumkan, mengalihkan), Penggugat telah meminta perlindungan hukum dan memberikan bantahan serta**

Hal. 14 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



melakukan pemblokiran dengan uraian antara lain sebagai berikut:

- a. Pada tanggal 14 Juli 2015, Penggugat bersurat NO.101/BWR/VII/2015 perihal mohon perlindungan hukum, yang ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagaimana Tanda terima tanggal 15 Juli 2015 dari Kementerian ATR/Badan Pertanahan Nasional dan Loker Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, pada pokoknya antara lain menyampaikan hal sebagai berikut:
  - Bahwa Penggugat adalah pemilik dari tiga bidang tanah yang terdiri dari SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya;
  - Bahwa telah dilakukan pengecekan Sertipikat terhadap SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya namun oleh Turut Tergugat IV ditolak karena adanya pemblokiran oleh Tergugat I;
  - Telah dilakukan permohonan pencabutan blokir dari Penggugat kepada Tergugat I melalui surat permohonan pencabutan pemblokiran No.02/TJIT/I/2015 pada tanggal 20 Januari 2015 dan hasilnya telah dilakukan pencabutan blokir;
  - Meskipun sudah ada pencabutan blokir, Turut Tergugat IV tidak dapat melakukan permohonan pengecekan sertipikat dengan alasan ada pihak lainnya yang mengatasnamakan PT. Tjitajam telah melakukan permohonan penggantian/ duplikat atas nama PT. Tjitajam ;
  - Selanjutnya Tergugat I memohon kepada Turut Tergugat IV agar menolak atas permohonan penggantian Sertipikat atas nama PT. Tjitajam karena sertipikat-sertipikat tersebut tidak hilang dan telah menjadi milik Penggugat;
- b. Pada tanggal 28 April 2016, Penggugat bersurat kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagaimana Stempel penerimaan surat tanggal 29 April 2016 dari Kementerian ATR/Badan Pertanahan Nasional dan Loker Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor perihal Bantahan tentang Pengumuman Sertipikat Hilang dan Pemblokiran Penerbitan Sertipikat Salinan, pada pokoknya antara lain menyampaikan hal sebagai berikut:

Hal. 15 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat keberatan dan perlu melakukan klarifikasi pengumuman sertipikat hilang, karena sertipikat yang dinyatakan hilang tersebut adalah milik Penggugat.
  - Adapun Sertipikat Asli yang dimiliki Penggugat berdasarkan peralihan hak melalui jual beli adalah atas SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya ;
  - Sertipikat-sertipikat tersebut telah diperlihatkan dan dicek keasliannya di Turut Tergugat IV ;
  - Penggugat telah membuat Laporan polisi No.TBL/879/XII/2015/Bareskrim dan No.TBL/308/IV/2016/Bareskrim di Badan Reserse Kriminal Mabes Polri ;
  - Mengajukan pemblokiran kepada Turut Tergugat IV atas penerbitan sertipikat pengganti SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya dan menghentikan segala upaya yang dilakukan untuk menerbitkan sertipikat pengganti;
- c. Pada tanggal 3 Mei 2016, Penggugat bersurat No.03/BWR/PERTNH/V/16 perihal Informasi pelayanan pertanahan, yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagaimana Stempel penerimaan surat tanggal 3 Mei 2016 dari Locket Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, pada pokoknya antara lain menyampaikan hal sebagai berikut:
- Penggugat adalah Pembeli atas SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No. 1801/Ragajaya ;
  - Penggugat melalui Turut Tergugat III telah mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah dengan SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No. 1801/Ragajaya kepada Turut Tergugat IV, namun menurut Informasi bahwa pendaftaran tersebut tidak bisa dilanjutkan karena adanya permohonan penerbitan SHGB pengganti oleh pihak lain;
  - Terkait hal tersebut, Penggugat mohon kepada Turut Tergugat IV bersedia memberikan penjelasan kepada Penggugat mengenai status tanah-tanah tersebut;
- d. Pada tanggal 12 Mei 2016, Penggugat melalui kuasa hukum (sebelumnya) telah membuat Pemberitahuan dan tanggapan dalam Surat Kabar harian Rakyat Merdeka pada halaman 8 yang pada pokoknya menyatakan :

Hal. 16 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI

#### 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

- Penggugat memberitahukan kepada Turut Tergugat IV dan Tergugat VI serta semua pihak yang berkepentingan bahwa surat-surat tanah atas SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya secara sah berada dan dipegang oleh Penggugat;
- e. Pada tanggal 16 Mei 2016, Penggugat bersurat NO.16/BWR/PERTNH/V/16 pokoknya menyampaikan kembali isi surat NO.03/BWR/PERTNH/V/16 perihal Informasi pelayanan pertanahan tanggal 3 Mei 2016, yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagaimana Stempel penerimaan surat tanggal 16 Mei 2016 dari Kementerian ATR/Badan Pertanahan Nasional (tembusan), Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat (tembusan) dan tanggal 17 Mei 2016 dari Loker Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- 26. Bahwa Terkait surat Penggugat pada angka 25 huruf b, pada tanggal 9 Juni 2016, Turut Tergugat IV bersurat No.1617/SD-300.7A/I/2016 Perihal Penjelasan status Sertipikat SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya di Desa Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat sebagai balasan surat No.768/9-32/V/2016 tanggal 30 Mei 2016, yang pada pokoknya menyampaikan Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti belum bisa ditindaklanjuti dikarenakan ada keberatan dari antara lain adalah Penggugat;
- 27. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, perbuatan Para Tergugat sejalan dengan penjelasan dari perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, *"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*, pada perkembangan doktrin hukum dan yurisprudensi pengertian tentang "perbuatan melawan hukum" sudah diperluas dalam peradilan kita sebagaimana putusan arrest Hoge Raad tertanggal 31 Januari 1919 dimana "perbuatan melawan hukum" telah tercakup didalamnya sebagai berikut:  
*"bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar hak subyektif orang lain atau melanggar kaidah tata susila (goedezeden), atau bertentangan dengan azas kepatutan ketelitian serta sikap hati-hati dalam pergaulan hidup"*

Hal. 17 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



28. Bahwa **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** yang dilakukan oleh Para Tergugat yaitu tan pa sepengetahuan, seijin dan persetujuan Penggugat sebagai satu-satunya Pemilik dari SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya, secara fakta dan konkrit Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan/atau Tergugat VI telah melakukan perbuatan- perbuatan yang dengan sengaja untuk melanggar hak subyektif Penggugat, bertentangan dengan kewajiban hukum nya karena telah melakukan perbuatan-perbuatan berupa :

- a. Tergugat I telah dengan sengaja membiarkan Tergugat II yang melakukan perbuatan-perbuatan yang melawan hukum ;
- b. Tergugat II telah dengan sengaja secara melawan hukum menguasai dan mengawasi serta mengambil (keuntungan) tanpa alas hak atas ketiga bidang tanah yang terdiri dari SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya, jelas bahwa penguasaan (*bezit*) ketiga bidang tanah tanpa izin dari pemegang hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat II adalah suatu perbuatan yang tidak beritikad baik sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 529 KUHPerdato jo 532 KUHPerdato; (*vide angka 22 dan 23*);
- c. Tergugat II dan/atau Tergugat VI telah membuat pengumuman hilang I (*vide angka 21*);
- d. Tergugat II tanpa alas hak juga telah membuat kavling-kavling dan telah membangun rumah-rumah serta telah mempromosikan, adanya indikasi telah dialihkan atau dijual kepada masyarakat yang jelas dan nyata bukan milik dari Tergugat II (*vide angka 23*);
- e. Tergugat II dan /atau Tergugat VI telah mengajukan permohonan salinan sertipikat kepada Turut Tergugat IV (Pengumuman hilang II); (*vide angka 24*);
- f. Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan/atau Tergugat VI telah dengan sengaja menggunakan nama PT.Tjitajam terkait dengan hubungan hukum dengan pihak ketiga yang bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan ;

29. Bahwa demikian perbuatan-perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan/atau Tergugat VI diatas yang dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdato.

**BAHWA AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT, PENGUGAT MENGALAMI KERUGIAN.**

30. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat

*Hal. 18 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



II, Tergugat III dan/atau Tergugat VI terkait perkara a quo, Penggugat telah mengalami kerugian materiil maupun immateriil, karenanya Penggugat berhak menuntut Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil secara tunai, seketika dan sekaligus sebesar Rp. 152.520.000.000,- (*seratus lima puluh dua milyar lima ratus dua puluh juta rupiah*) dan kerugian immateriil sebesar Rp.52.000.000.000,- (*lima puluh dua milyar rupiah*) dengan perincian sebagai berikut:

30.1 Biaya-biaya yang telah Penggugat keluarkan antara lain biaya operasional, biaya tim survey, biaya pihak ketiga dan lainnya sehingga menimbulkan kerugian materiil berupa :

- a. Atas SHGB No.1798/Ragajaya, kerugiannya dari luas tanah 45.000m<sup>2</sup> x Rp.300.000,- sebesar Rp 13.500.000.000,-;
- b. Atas SHGB No.1800/Ragajaya, kerugiannya dari luas tanah 429.300m<sup>2</sup> x Rp.300.000,- sebesar Rp 128.790.000.000,-;
- c. Atas SHGB No.1801/Ragajaya, kerugiannya dari luas tanah 34.100m<sup>2</sup> x Rp.300.000,- sebesar Rp. 10.230.000.000,-;

30.2 Bahwa Kerugian Immateriil yang dialami oleh Penggugat terkait dengan perkara a quo, antara lain: hilangnya waktu Penggugat, biaya pengurusan yang dikeluarkan, nama baik Penggugat, termasuk melakukan pembunuhan karakter Penggugat adalah kerugian yang tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang, namun dalam perkara ini Penggugat akan menentukan suatu nilai kerugian immateriil yaitu sebesar Rp.52.000.000.000,- ;

31. Bahwa adapun total kerugian yang dialami Penggugat (materiil dan immateriil) hingga pada saat ini setidaknya-tidaknya sampai dengan Gugatan a quo di daftarkan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebesar Rp.204.520.000.000,- (*dua ratus empat milyar lima ratus dua puluh juta rupiah*) ;

32. Bahwa terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan/atau Tergugat VI menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka berdasarkan ketentuan dari Pasal 1365 KUHPerdara, Penggugat memiliki hak untuk mendapatkan kerugian yang telah ditimbulkannya dan diwajibkan untuk mengganti semua kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum tersebut;

33. Bahwa untuk mencegah Para Tergugat lalai atau tidak mentaati isi putusan, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng

Hal. 19 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) per harinya sejak lalai melaksanakan putusan ini;

34. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*), guna mencegah terjadinya pengalihan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan/atau Tergugat VI dan kerugian yang lebih banyak bagi Penggugat maka cukup alasan bagi Penggugat memohon Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a *quo* guna menerbitkan Penetapan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) dan memerintahkan Pegawai yang berwenang untuk hal itu guna melaksanakan peletakan Sita Jaminan terhadap ketiga bidang tanah dan bangunan yang terletak atas SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya ;

35. Bahwa gugatan ini didasarkan pada fakta-fakta yang sebenarnya dan didukung oleh bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya serta mengingat akan ketentuan pasal 180 ayat 1 HIR maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun Kasasi;

36. Bahwa karena Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya terhadap segala biaya yang timbul atas perkara a *quo* dibebankan kepada Para Tergugat;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini Penggugat memohon dengan hormat kehadapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* berkenan memutus perkara ini sebagai berikut:

**I. DALAM PROVISI.**

1. Menerima dan Mengabulkan Tuntutan Provisi dari Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Mencegah dan melarang Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan/atau Tergugat VI atau orang-orang lain yang diberi hak daripadanya untuk menguasai, mengawasi, mengumumkan, membangun dan atau menggarp tanah milik Penggugat dengan SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya, sampai dengan adanya Putusan dalam Perkara ini telah mempunyai Kekuatan Hukum yang tetap dan pasti;
3. Mencegah dan melarang Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan/atau Tergugat VI atau orang-orang lain yang diberi hak daripadanya untuk melakukan peralihan hak kepada siapapun juga atas tanah-tanah milik

*Hal. 20 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya, sampai dengan adanya Putusan Perkara Gugatan ini mempunyai Kekuatan Hukum yang tetap dan pasti;

4. Mencegah dan melarang Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan/atau Tergugat VI atau orang-orang lain yang diberi hak daripadanya, untuk menempati tanah-tanah/bangunan/rumah yang berdiri diatas tanah-tanah milik Penggugat dengan SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya, sampai dengan adanya Putusan dalam Perkara ini telah mempunyai Kekuatan Hukum yang tetap dan pasti;
5. Mencegah dan melarang Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan/atau Tergugat VI dan atau orang-orang yang diberi hak daripadanya untuk mengambil hasil/keuntungan atas tanah tersebut diatas, sejak dimasukkannya Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan/atau Tergugat VI secara tanggung renteng membayar denda Rp.20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) setiap bulannya kepada Penggugat, untuk tiap- tiap pelanggaran Para Tergugat yang tidak mematuhi putusan Provisi ini;

## II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan demi hukum bahwa peralihan atas :
  - SHGB No.1798/Ragajaya berdasarkan :
    - a. HJb **133** dan Kuasa Jual **134** pada tanggal **16** Uesember 2003 antara Tergugat I dengan Tergugat IV ;
    - b. AJB 250 tanggal 2 Februari 2015 antara Tergugat IV dengan Tergugat V;
    - c. PJB 56 dan Kuasa Jual 57 pada tanggal 30 Maret 2015 antara Tergugat V dengan Penggugat;
  - SHGB No. 1800/Ragajaya berdasarkan :
    - a. Pembatalan 146 tanggal 25 Januari 2005 atas PJB 137 dan Kuasa Jual 138 tertanggal 16 Desember 2003 antara Tergugat I dengan Tergugat IV ;
    - b. PJB 147 dan Kuasa Jual 148 pada tanggal 25 Januari 2005 antara Tergugat I dengan Penggugat.
    - c. AJB 133 tanggal 30 Desember 2009 ;
  - SHGB No.1801/Ragajaya berdasarkan :

Hal. 21 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. PJB 139 dan Kuasa Jual 140 pada tanggal 16 Desember 2003 antara Tergugat I dengan Tergugat IV ;
  - b. AJB 249 tanggal 2 Februari 2015 antara Tergugat IV dengan Tergugat V;
  - c. PJB 58 dan Kuasa Jual 59 pada tanggal 30 Maret 2015 antara Tergugat V dengan Penggugat;  
adalah sah dan mengikat secara hukum ;
3. Menyatakan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, yang harus dilindungi hak dan kepentingan hukumnya ;
  4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas bidang tanah, sebagai berikut:
    - Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1798/Ragajaya (Blok Babakan) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Ragajaya sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 18 Agustus 1999 No.40/Ragajaya/1999 dari luas keseluruhan 450.000m<sup>2</sup>, penerbitan sertipikat tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama PT. Tjitajam, setempat dikenal Kampung Caringin, RT.001/RW.08, Desa Ragajaya ;
    - Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1800/Ragajaya, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Ragajaya sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 18 Agustus 1999 Nomor 42/Ragajaya/1999 dari luas keseluruhan 429.300m<sup>2</sup>, penerbitan sertipikat tertanggal 25 Agustus 1999, tercatat atas nama PT. Tjitajam, setempat dikenal sebagai Desa Ragajaya;
    - Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1801/Ragajaya (Blok II) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Ragajaya sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 18 Agustus 1999 No.43/Ragajaya/1999 dari luas keseluruhan 34.100m<sup>2</sup>, penerbitan Sertipikat tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama PT. Tjitajam, setempat dikenal Kampung Caringin, RT.001/RW.08, Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor;
  5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan/atau Tergugat VI

Hal. 22 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI

#### 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)



telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

6. Menyatakan perbuatan Tergugat II menguasai, mengawasi, mengambil (keuntungan) atas tanah dengan SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No. 1801/Ragajaya adalah perbuatan melawan hukum ;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat II dan/atau Tergugat VI yang telah membuat Pengumuman hilang dengan maksud untuk mendapatkan sertipikat pengganti atas sertipikat yang hilang dari Sertipikat HGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya adalah perbuatan melawan hukum ;
8. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang telah membuat kavling-kavling dan membangun rumah-rumah serta mempromosikan, menjual/mengalihkan kepada pihak ketiga/ setiap orang yang mendapatkan hak dari padanya adalah perbuatan melawan hukum ;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan/atau Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar kerugian secara tunai dan seketika serta sekaligus kepada Penggugat berupa :
  - a. Kerugian Materiil sebesar Rp. 152.520.000.000,- (*Seratus lima puluh dua milyar lima ratus dua puluh juta rupiah*), dengan rincian sebagai berikut:

Biaya-biaya yang telah Penggugat keluarkan antara lain biaya operasional, biaya tim survey, biaya pihak ketiga dan lainnya sehingga menimbulkan kerugian materiil berupa :

    - Atas SHGB No.1798/Ragajaya, kerugiannya dari luas tanah 450.000m<sup>2</sup>x Rp.300.000,- sebesar Rp 13.500.000.000,-;
    - Atas SHGB No.1800/Ragajaya, kerugiannya dari luas tanah 429.300m<sup>2</sup> x Rp.300.000,- sebesar Rp 128.790.000.000,-;
    - Atas SHGB No.1801/Ragajaya, kerugiannya dari luas tanah 34.100m<sup>2</sup> x Rp.300.000,- sebesar Rp. 10.230.000.000,-;
  - b. Kerugian Immateriil yang tidak ternilai harganya yang dialami oleh Penggugat terkait dengan perkara *a quo*, antara lain : hilangnya waktu Penggugat, biaya pengurusan yang dikeluarkan, nama baik Penggugat, termasuk melakukan pembunuhan karakter Penggugat, namun dalam perkara ini Penggugat akan menentukan suatu nilai kerugian immateriil yaitu sebesar Rp.52.000.000.000,- (*Lima puluh dua milyar rupiah*);
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan/atau Tergugat VI

Hal. 23 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



dan setiap orang yang mendapatkan hak dari padanya tanpa kecuali untuk mengembalikan tanah-tanah dengan SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya kepada Penggugat dan tanpa ada gangguan dari pihak manapun ;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan/atau Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) per hari sejak lalai melaksanakan isi putusan perkara *aquo*;
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas ketiga bidang tanah dan bangunan dengan hak SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya ;
13. Menghukum agar Para Tergugat, Tergugat IV, Tergugat V dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan perkara *a quo*;
14. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;
15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau Apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili serta Memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat VI, Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat IV** mengajukan jawaban sebagai berikut:

**JAWABAN TERGUGAT I.**

**I. DALAM KONPENSI.**

**A. DALAM EKSEPSI.**

**Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).**

1. Bahwa Tidak jelasnya dasar hukum Gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang menjelaskan dengan benar dan tepat dalam surat gugatannya mengenai latar belakang objek sengketa, dari mana Penggugat mendapatkan obyek sengketa, karena jika yang dibuat adalah Pengikatan Jual Beli Lunas, maka pada umumnya terdapat kuasa untuk menjual. Fungsi dari kuasa untuk menjual ini adalah perlindungan (kepastian hukum) kepada pembeli yang sudah membayar lunas tetapi belum bisa balik nama Sertifikat tersebut karena ada syarat yang belum dipenuhi;

*Hal. 24 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



2. Bahwa sebagaimana kita ketahui konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai. Dimana terang berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya, dan tunai berarti dibayar seketika dan sekaligus, dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya ;
3. Bahwa hal tersebut di atas sesuai dengan "Putusan MA No. 250 K/Pdt/1984", dimana dalam kasus tersebut, gugatan dianggap tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa penggugat memperoleh hak atas SHGB untuk ketiga objek sengketa tersebut;  
sehingga  
dalam Perkara a quo, Penggugat yang dalam Gugatannya tidak menyebutkan secara jelas siapa yang berhak atas objek sengketa SHGB Nomor 1798, SHGB Nomor 1800 dan SHGB Nomor 1801, maka Gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) karena dianggap tidak memenuhi dasar (*feitelijke grond*) gugatan, sehingga sudah seharusnya dan selayaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima {*Niet Ontvankelijke Verklaard*} oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ;
2. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan Penggugat kepada Tergugat I adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta maupun ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Karena sebagaimana kita ketahui dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*";
3. Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat tidak menguraikan secara rinci perbuatan Tergugat I yang telah dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Karena yang didalilkan Penggugat terhadap Tergugat I sesungguhnya bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum itu adalah Sebagai berikut:
  1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum.
  2. Adanya unsur kesalahan.

Hal. 25 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



3. Adanya kerugian.

4. Adanya hubungan sebab akibat.

Dan orang tidak bisa mengajukan Perbuatan Melawan Hukum dan meminta ganti kerugian apabila tidak disebutkan secara jelas pasal berapa dan undang-undang mana yang telah dilanggar. Dengan demikian, maka Perbuatan Tergugat I tidak dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum karena selain tidak termasuk keempat unsur diatas, Penggugat juga tidak menunjukkan secara jelas pasal dan aturan mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I;

4. Bahwa dengan tidak disebutkannya secara jelas mengenai ketentuan yang dilanggar oleh Tergugat I, maka jelas Gugatan Penggugat dalam perkara a quo tidak jelas/kabur, maka sudah seharusnya dan selayaknya Gugatan Penggugat oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

#### **Gugatan Penggugat kurang Pihak (*Plurus Littis Consortium*) karena :**

1. Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat mencantumkan pihak T-I, T- II, dan T-III dengan menggunakan nama yang sama yaitu "**PT Tjitajam**" sebagai subjek hukum, sehingga agar permasalahan ini menjadi jelas dan terang mengenai siapakah yang harus bertanggungjawab secara hukum telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam kaitannya dengan ketiga SHGB atas bidang-bidang tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya, maka sudah seharusnya Penggugat menyertakan pihak Kementerian Hukum dan HAM sebagai pihak dalam perkara a quo, sebab merujuk pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a menyatakan bahwa Perseroan tidak boleh memakai nama yang telah dipakai secara sah oleh perseroan lain atau sama pada pokoknya dengan nama perseroan lain ;
2. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Pihak Kementerian Hukum  
3. dan HAM sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara a quo, maka gugatan Penggugat sudah seharusnya dan selayaknya dinyatakan sebagai gugatan yang *error in persona*, dan atas Gugatan Penggugat yang demikian maka sudah seharusnya dan sepantasnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan

*Hal. 26 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutus Perkara a *quo*, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 621 K./SIP/1975 ;

## B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa dalil Penggugat dalam Point nomor 1 s/d 3 Gugatan Penggugat, Tergugat I menanggapinya sebagai berikut:
  - a. Bahwa memang benar SHGB No. 1798, SHGB No. 18000 dan SHGB No. 1801 dengan luas dan letaknya masing-masing sebagaimana disebutkan dalam Gugatan Penggugat semula adalah milik Tergugat I;
  - b. Bahwa memang benar pada Tanggal 16 Desember 2003 berdasarkan akta Perubahan Anggaran Dasar Tergugat I No. 129, dihadapan Turut Tergugat I telah terjadi pengalihan Aset Perusahaan berupa tanah-tanah bersertifikat dari PT. Tjitajam kepada PT. Bank CIC Internasional Tbk berupa SHGB No. 1798, SHGB No. 1800 dan SHGB No. 1801, yang telah diterima oleh Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Penerimaan Akta Perubahan Anggaran Dasar PT. Tjitajam Nomor C-02729 HT.01.04.TH.2004 tanggal, 5 Februari 2004 ;
  - c. Bahwa apa yang disampaikan dalam Point nomor 3 Gugatan Penggugat, yang menerangkan bahwa benar telah terjadi suatu perjanjian Pengikatan Jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat IV pada tanggal 16 Desember 2003 atas sertifikat:
    1. SHGB No. 1798 selanjutnya disebut dalam PJB 133/
    2. SHGB No. 1800 selanjutnya disebut dalam PJB 137/
    3. SHGB No. 1801 selanjutnya disebut dalam PJB 139.

Sedangkan untuk Kuasa Menjual Tergugat I memberikannya kepada Tergugat IV atas :

1. untuk PJB 133 atas SHGB No. 1798 dibuat dalam Kuasa Menjual 134.
2. untuk PJB 137 atas SHGB No. 1800 dibuat dalam Kuasa Menjual 138.
3. untuk PJB 139 atas SHGB No. 1801 dibuat dalam Kuasa Menjual 140.

Terhadap dalil gugatan tersebut, dapat Tergugat I jelaskan sebagai berikut:

- a. Bahwa memang benar SHGB No. 1798, SHGB No.18000 dan SHGB No. 1801 dengan luas dan letaknya masing-masing

*Hal. 27 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana disebutkan dalam Gugatan Penggugat semula adalah milik Tergugat I;

b. Bahwa memang benar pada Tanggal 16 Desember 2003 berdasarkan akta Perubahan Anggaran Dasar Tergugat I No. 129, dihadapan Turut Tergugat I telah terjadi pengalihan Aset Perusahaan berupa tanah-tanah bersertifikat dari PT. Tjitajam kepada PT. Bank CIC Internasional Tbk berupa SHGB No. 1798, SHGB No. 1800 dan SHGB No. 1801, yang telah diterima oleh Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Penerimaan Akta Perubahan Anggaran Dasar PT. Tjitajam Nomor C-02729 HT.01.04.TH.2004 tanggal, 5 Februari 2004 ;

c. Bahwa apa yang disampaikan dalam Point nomor 3 Gugatan Penggugat, yang menerangkan bahwa benar telah terjadi suatu perjanjian Pengikatan Jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat IV pada tanggal 16 Desember 2003 atas sertifikat:

1. SHGB No. 1798 selanjutnya disebut dalam PJB 133/
2. SHGB No. 1800 selanjutnya disebut dalam PJB 137/
3. SHGB No. 1801 selanjutnya disebut dalam PJB 139.

Sedangkan untuk Kuasa Menjual Tergugat I memberikannya kepada Tergugat IV atas

1. untuk PJB 133 atas SHGB No. 1798 dibuat dalam Kuasa Menjual 134.
2. untuk PJB 137 atas SHGB No. 1800 dibuat dalam Kuasa Menjual 138.
3. untuk PJB 139 atas SHGB No. 1801 dibuat dalam Kuasa Menjual 140.

Terhadap dalil gugatan tersebut, dapat Tergugat I jelaskan sebagai berikut:

Konsep dasar dari transaksi jual beli tanah adalah dilakukan secara terang dan tunai. Dimana terang berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, sekaligus dilengkapi dengan surat-surat serta bukti kepemilikannya, dan Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus, dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya. Namun faktanya Tergugat I sebagai

*Hal. 28 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*

#### 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)



pihak Penjual tidak pernah menerima pembayaran secara tunai atas ketiga SHGB dimaksud dari Tergugat IV selaku Pembeli. Dan apabila terdapat pembayaran atas ketiga SHGB milik Tergugat I tersebut maka pada kesempatan ini Tergugat I meminta agar Tergugat IV dapat membuktikan adanya aliran (Lalu lintas) uang dari Tergugat IV kepada Tergugat I atas pembayaran ketiga SHGB dimaksud. Oleh karena belum **adanya perbuatan hukum dalam bentuk Akta Jual Beli atas ketiga objek SHGB** tersebut dari Tergugat I selaku Penjual dan Tergugat IV selaku Pembeli maka belumlah dapat dikatakan telah terjadi peralihan hak atas bidang-bidang tanah dimaksud ;

**KUASA MEN JUAL ATAS SHGB NO. 1798/RAG AJ AYA, SHGB NO. 1800/RAGAJAYA, DAN SHGB NO. 1801/RAGAJYA ANTARA TERGUGAT I DENGAN TERGUGAT IV.**

2. Bahwa dalam Gugatan Point nomor 4 Penggugat menyatakan bahwa pada tanggal 16 Desember 2003 telah terjadi pemberian Kuasa Khusus dari Tergugat I kepada Tergugat IV untuk melakukan Kuasa Menjual atau memindahkan hak, menghibahkan, melepaskan hak atau dengan cara apapun juga kepada siapa saja atas :

- a. SHGB No. 1798 dengan PJB 133.
- b. SHGB No. 1800 dengan PJB 137
- c. dan SHGB No. 1801 dengan PJB 139

serta Kuasa Menjual atas :

- a. SHGB No. 1798 dengan KJ 134.
- b. SHGB No. 1800 dengan KJ 138.
- c. dan SHGB No. 1801 dengan KJ 140.

3. Bahwa dalam point nomor 5 s/d 8 Gugatan Penggugat mendalilkan bahwa “ Pada tanggal 25 Januari 2005 telah terjadi pembatalan PJB 137 dan Kuasa Menjual 138 oleh Tergugat I kepada Tergugat IV yang tertuang dalam Akta Pembatalan No. 146. Selanjutnya Tergugat I atas persetujuan Komisaris Perseroan telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli dengan Penggugat atas SHGB No. 1800 yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 147 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I. Sekaligus oleh Tergugat I selaku pemberi kuasa penjual memberikan kuasa khusus kepada Penggugat untuk mewakili Tergugat I melepaskan SHGB No. 1800

*Hal. 29 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



yang dituangkan dalam Kuasa Menjual No. 148. Terhadap Akta Jual beli No. 147 dan Kuasa Menjual No. 148, Penggugat telah membuat Akta Jual Beli No. 133/2009 dihadapan Turut Tergugat III atas SHGB No. 1800 selanjutnya disebut AJB 133. Terhadap dalil Penggugat tersebut Tergugat I membantahnya sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I mempertanyakan dari siapakah sebenarnya perolehan hak Penggugat atas SHGB No. 1800/Ragajaya, sebab pada tanggal 8 dan 9 Desember 2004 PT. Bank CIC Internasional Tbk mengirim surat kepada Tergugat I memohon agar ditandatangani Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual kepada PT. Bahana Wiryra Raya (Penggugat);

Mengenai hal pemberian kuasa (*lastgeving*) diatur dalam buku III BW tentang Perikatan, maka suatu pemberian kuasa (*lastgeving*) yang merupakan suatu persetujuan (perjanjian) tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, dengan ancaman surat kuasa tersebut menjadi **"batal demi hukum"** ;

Yang Tergugat I maksudkan di sini adalah pemberian kuasa (*lastgeving*) dalam konteks pemberian Kuasa Khusus dari Tergugat I kepada Penggugat atas SHGB No. 1800 tidak boleh bertentangan dengan Pasal 39 ayat (1) huruf (d) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

**"suatu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak";**

Dengan demikian maka, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah memberikan Kuasa Khusus kepada Penggugat adalah tidak benar karena tentunya hal tersebut bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;  
Bahwa dalil Gugatan Penggugat tersebut adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum sehingga patut dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim ;

4. Bahwa dalam point nomor 8 s/d 11 Tergugat I tidak menanggapi karena tidak termasuk dalam posita gugatan yang ditujukan kepada Tergugat I;

**HUBUNGAN PERKARA A QUO DENGAN TERGUGAT II, TERGUGAT III dan/atau TERGUGAT IV SERTA PARA TURUT TERGUGAT.**

5. Bahwa terhadap point nomor 12 s/d 16 dalil Gugatan Penggugat,

Hal. 30 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



maka dapat Tergugat I menanggapinya sebagai berikut:

- Bahwa sebagai Badan Hukum, PT. Tjitajam didirikan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 Jo. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
- Bahwa dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 Jo. Undang - Undang 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa :

“.....Perseroan Terbatas yang selanjutnya disebut **Perseroan adalah Badan hukum yang mempunyai persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturann pelaksanaannya....”**

Terhadap definisi badan hukum diatas, maka secara jelas PT. Tjitajam merupakan Badan Hukum yang telah sesuai dengan ketentuan yang disebutkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana disebutkan diatas ;

- Bahwa adapun dalil Penggugat yang menyatakan bahwa nama Perseroan Terbatas PT. Tjitajam telah digunakan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah dalil yang keliru dan tidak tepat, oleh karena itu Tergugat I membantahnya sebagai berikut:

- Bahwa dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a menyatakan bahwa **“Perseroan tidak boleh memakai nama yang telah dipakai secara sah oleh perseroan lain atau sama pada pokoknya dengan nama perseroan lain”** Jo Undang - Undang Nomor 1 Tahun 1995 Pasal 13 Ayat (1) a, yang menyatakan bahwa **“Perseroan tidak boleh menggunakan nama yang telah dipakai secara sah oleh perseroan lain atau mirip dengan nama perseroan lain”** Dengan demikian maka, tidak mungkin Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mendirikan Perseroan Terbatas yang sama dengan nama PT. Tjitajam, karena dalam Undang- Undang Nomor 40 Tahun 2007 Pasal 29 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa :

*Hal. 31 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



“.....*Daftar Perseroan diselenggarakan oleh Menteri, dan daftar perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat tentang perseroan yang meliputi nama, tempat kedudukan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha, jangka waktu pendirian dan permodalan....*”;

Selanjutnya dalam Pasal 30 menyatakan bahwa : Menteri mengumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia atas akta pendirian perseroan beserta Keputusan Menteri terhadap pendirian perseroan. Berdasarkan rujukan normatif diatas, maka tidak mungkin Tergugat I mendirikan Perseroan Terbatas yang namanya sama dengan PT. Tjitajam karena tentunya telah melanggar Pasal 29 dan Pasal 30 Undang-Undang Perseroan Terbatas. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum, maka dalil tersebut tidak masuk akal sehingga patut ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim ;

- Bahwa selanjutnya apabila memang benar telah terjadi Pendirian Badan Hukum yang mempunyai nama yang sama, bahkan sampai 3 (tiga) nama yang sama seperti yang terjadi pada PT. Tjitajam, maka sebenarnya yang salah adalah Menteri Hukum dan HAM, karena Kementerian Hukum dan HAM yang mengeluarkan pengesahan terhadap Badan Hukum PT. Tjitajam, sehingga Kementerian Hukum dan HAM harus dimasukkan sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*. Dengan tidak dimasukkannya Kementerian Hukum dan HAM sebagai Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat dinyatakan sebagai gugatan yang *error in persona*;
  - Bahwa dalil Gugatan Penggugat tersebut adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum sehingga patut dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat ;
6. Bahwa dalam Point nomor 14 Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka dapat dimintakan

Hal. 32 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



pertanggungjawaban secara perseroan. Terhadap dalil Gugatan ini Tergugat I membantahnya sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana Tergugat I telah jelaskan dalam Eksepsi bahwa seseorang tidak bisa mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan meminta ganti kerugian apabila tidak disebutkan secara jelas mengenai pasal dan undang-undang mana yang telah dilanggar. Karena Penggugat tidak dapat membedakan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi sebenarnya, yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat adalah Wanprestasi karena antara Penggugat dan Para Tergugat telah melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati, yang dituangkan dalam akta jual beli, dengan demikian Gugatan Penggugat kabur sehingga harus dikesampingkan oleh Yang Mulia majelis hakim ;
7. Bahwa terhadap Gugatan point nomor 17, Tergugat I tidak menanggapinya karena bukan kewenangan Tergugat I;
8. Bahwa adapun penjelasan Tergugat I sampaikan terhadap dalil yang disampaikan Penggugat dalam Point nomor 18 Gugatannya adalah sebagai berikut:
- Penggugat menyatakan bahwa Penggugatlah yang berhak sebagai pemilik yang sah atas tiga bidang tanah masing-masing adalah SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya, SHGB No. 1801/Ragajaya, sesuai dengan dalil-dalil yang Penggugat telah uraikan dalam Gugatan Penggugat sebagaimana termuat dalam angka 1.1, 1.2, dan 1.3 beserta turunannya dengan alas hak kepemilikan yaitu :

Untuk SHGB No. 1798/Ragajaya :

1. PJB 133 tanggal 16 Desember 2003 dan Kuasa Menjual 134, tanggal 16 Desember 2003 antara Tergugat I dengan Tergugat IV;
2. Dilanjutkan dengan AJB 250 tanggal 2 Februari 2015 antara Tergugat IV dengan Tergugat V ;
3. PJB 56 tanggal 30 Maret 2015 dan Kuasa Menjual 57 tanggal 30 Maret 2015 antara Tergugat V dengan Penggugat. (vide angka 2, 3 (3.1), 4 (4.1), 9 (9.1), 10 (10.1) dan 11 (11.1));

Untuk SHGB No. 1800/Ragajaya :

1. Dari pembatalan 146 atas PJB 137 tanggal 16 Desember 2003 dan Kuasa Menjual 138 tanggal 16 Desember 2003 antara

*Hal. 33 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dengan Tergugat IV ;

2. Dilanjutkan dengan PJB 147 tanggal 25 Januari 2005 dan Kuasa Menjual 148 tanggal 25 Januari 2005 dari/antara Tergugat I dengan Penggugat;

3. AJB 133 tanggal 30 Desember 2009. (vide angka 2, 3 (3.2), 4 (4.2), 5, 6, 7, 8).

Dan untuk SHGB No. 1801/Ragajaya :

1. PJB 139 tanggal 16 Desember 2003 dan Kuasa Menjual 140 tanggal 16 Desember 2003 antara Tergugat I dengan Tergugat IV;

2. Dilanjutkan dengan AJB 249 tanggal 2 Februari 2005 dari/antara Tergugat IV dengan Tergugat V ;

3. PJB 58 tanggal 30 Maret 2015 dan Kuasa Menjual 59 tanggal 30 Maret 2015 antara Tergugat V dengan Penggugat. (vide angka 2, 3 (3.3), 4 (4.3), 9 (9.2), 10 (10.2), 11(11.2);

Terhadap dalil-dalil Penggugat ini, Tergugat I menjelaskan sebagai berikut:

- Bahwa memang benar telah terjadi perikatan-perikatan antara Tergugat I dengan Tergugat IV, Tergugat IV dengan tergugat V, Tergugat V dengan Penggugat sebagaimana diuraikan oleh Penggugat dalam Gugatannya, akan tetapi Tergugat I membantah dalil gugatan Penggugat tersebut dengan aiasannya adalah :

- Bahwa sebelumnya Tergugat I sampaikan bahwa telah disinggung oleh Tergugat I dalam Jawaban Tergugat I pada Point nomor 3 bahwa dalam hal pemberian kuasa tidak boleh bertentangan dengan Pasal 39 ayat (1) huruf (d) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa: **Peiabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menolak pembuatan akta iika salah satu oihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang berisikan perbuatan hukum oemindahan hak.** Karena pengertian dari pemberian kuasa (*lastgeving*) menurut Pasal 1792 Kitab Undang-Undana Hukum Perdata ("KUH Perdata"), terjemahan R. Subekti dan R Tjitrosudibio adalah "suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan

Hal. 34 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



suatu urusan. Selanjutnya suatu persetujuan (perjanjian) tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum (Vide: Pasal 1337 KUH Perdata), dengan ancaman surat kuasa dapat "batal demi hukum". Yang kami maksud di sini adalah pemberian kuasa (*lastgeving*) dalam konteks jual-beli tanah tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: "Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menolak pembuatan akta jika salah satu pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.";

Oleh karena itu terkait dengan penjelasan di atas, maka atas SHGB No. 1800/Ragajaya berdasarkan PJB 147 dan Kuasa Menjual 148 telah bertentangan dengan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 yang menyatakan bahwa Surat Kuasa Multlak ini dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah/jual beli tanah, yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah. Maksud dari larangan tersebut, adalah untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk "kuasa mutlak". Tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah";

Dengan demikian maka, semua PJB dan Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I atas Akta 129, PJB 133, PJB 137, dan PJB 139 serta Kuasa Menjual 134, Kuasa Menjual 138 dan Kuasa Menjual 140 bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pemberian kuasa (*lastgeving*) dalam konteks jual-beli tanah tidak boleh bertentangan dengan Pasal 39 ayat (1) huruf d, yang berbunyi : Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menolak pembuatan akta jika salah satu pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.";

Hal. 35 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



Selain itu penolakan penerbitan sertifikat yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional juga memperhatikan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, karena Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sendiri adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang atau badan hukum. Terkait dengan penjelasan tersebut di atas, maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tidak dapat menerbitkan sertifikat atas nama Penggugat oleh Turut Tergugat IV salah satu alasannya adalah belum dilakukan balik nama, selain itu dalam peralihan hak atas tanah, yang menerima hak atas tanah harus dikenakan pajak berupa BPHTB. pendaftaran tanah sendiri akan dilakukan oleh Turut Tergugat IV apabila BPHTB tersebut sudah dibayar lunas ;

- Bahwa dengan demikian dalil Gugatan para Penggugat tidak berdasar hukum sehingga patut ditolak atau dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim.

9. Bahwa dalam Point nomor 19 dan 20 Gugatan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I atas SHGB No. 1800/Ragajaya pada tahun 2005, berdasarkan PJB 147 dan Kuasa Menjual 148 serta AJB 133, **tidak sesuai dengan Pasal 3 PJB 147 yang** menyatakan bahwa Tergugat I menjamin kepada Penggugat bahwa tanah SHGB No. 1800/Ragajaya tidak dikenakan suatu sitaan dan tidak dijadikan jaminan, hutang seperti gadai, hak tanggungan, kredit *verband* dan lain sebagainya, dengan membebaskan Penggugat (Pihak Kedua) dari segala tuntutan dari pihak lain. Akan tetapi dalam faktanya Penggugat tidak dapat melakukan balik nama atas SHGB No. 1800/Ragajaya di hadapan Turut Tergugat IV dengan alasan telah diletakan sita jaminan. Adapun dalam Point nomor 12 Penggugat menyatakan bahwa setelah tidak bisa dilakukan balik nama, maka pada tanggal 12 Juli 2011 Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I di Pengadilan Jakarta Barat, dan berakhir damai, namun berdasarkan pengakuan Penggugat, Penggugat belum dapat

*Hal. 36 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



melakukan balik nama, akibat dari adanya pihak lain yang mengatasnamakan PT. Tjitajam telah melakukan permohonan penggantian/duplikat atas SHGB No. 1800/Ragajaya tersebut. Terhadap dalil ini Tergugat I menanggapi sebagai berikut:

- Bahwa tidak pernah ada sita jaminan terhadap SHGB No. 1800/Ragajaya oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sehingga dalil Penggugat tersebut sangatlah menyesatkan dan tidak berdasarkan pada fakta hukum yang ada. Sehubungan dengan hal tersebut Tergugat I meminta agar Penggugat dapat membuktikan perihal adanya sita jaminan terhadap SHGB dimaksud oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
- Bahwa setelah dilakukan upaya damai oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat terkait dengan Gugatan Penggugat kepada Tergugat I atas SHGB No. 1800/ragajaya dan adanya surat Pencabutan Sita Jaminan dari Ketua PN. Jakarta Selatan, maka pada prinsipnya Tergugat I sudah tidak punya kewenangan lagi atas SHGB No. 1800/Ragajaya tersebut, sehingga apabila Penggugat menyatakan bahwa tidak dapat melakukan balik nama atas SHGB No. 1800/Ragajaya karena ada pihak lain yang mengatasnamakan PT. Tjitajam melakukan permohonan penggantian/duplikat atas SHGB No. 1800/Ragajaya, maka atas permasalahan tersebut Tergugat I sama sekali tidak tahu menahu adanya pihak lain yang melakukan penggantian/duplikat;

10. Bahwa hal - hal yang Tergugat I tanggapi dalam Gugatan Penggugat ini adalah merupakan pokok perkara yang ada sangkut pautnya dengan Tergugat I, sedangkan dalil atau tuntutan yang tidak ada kaitannya dengan Tergugat I, Tergugat I tidak menanggapi karena bukan kewenangan dari Tergugat I;

11. Bahwa terkait dengan dalil Gugatan Poin nomor 32 (tiga puluh dua) mengenai kerugian materiil maupun immaterial yang didalilkan oleh Penggugat sebesar Rp. 152.520.000.000, - (seratus lima puluh dua milyar lima ratus dua puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 52.000.000.000, - (lima puluh dua milyar rupiah) pada halaman 17 (tujuh belas) Gugatan adalah dalil yang tidak beralasan dan berdasarkan pada hukum sehingga sudah sepatutnya dan seharusnya serta beralasan hukum ditolak oleh Yang Mulia

*Hal. 37 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



Majelis Hakim ;

12. Bahwa tuntutan provisi dari Penggugat sebagaimana tercantum pada halaman 19 Gugatan Penggugat patut ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim karena tidak berdasar hukum ;

Bahwa dalil-dalil yang Penggugat ajukan seluruhnya merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak beralasan hukum oleh karenanya sangat berasalan apabila Yang Mulia Majelis Hakim Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima serta menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara menurut hukum ;

## II. DALAM REKONPENSI.

### DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang di dailikan dalam Jawaban Konpensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekopensi ini;
2. Bahwa di dalam Gugatan Rekopensi ini, Tergugat I Konpensi selanjutnya dapat disebut pula sebagai Penggugat Rekopensi dan Penggugat dalam Konpensi selanjutnya dapat disebut pula sebagai Tergugat I Rekopensi, dan Tergugat IV Konpensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Rekopensi, dan Tergugat V Konpensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat III Rekopensi, dan Turut Tergugat I Konpensi selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I Rekopensi, dan Turut Tergugat III Konpensi selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II Rekopensi;
3. Bahwa Penggugat Rekopensi pada tanggal 16 Desember 2003 dengan Tergugat II Rekopensi dilakukan Akta Pengikatan Jual Beli No. 133 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 134 atas SHGB No. 1798 dan SHGB No. 1801 dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 139 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 140 dihadapan Turut Tergugat I Rekopensi, yang mana telah diketahui bahwa tidak dilakukannya peningkatan tahapan yang semula dari Akta Pengikatan Jual Beli ketahap selanjutnya yaitu Akta Jual Beli sebagai bentuk peralihan hak atas bidang-bidang tanah SHGB dimaksud, dimana ada kewajiban-kewajiban para Pihak yang dilakukan yaitu mengenai Bea Peolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayarkan kepada Negara sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

Hal. 38 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



Bangunan pada Pasal 1 ayat 1 ;

4. Bahwa kemudian belum adanya peralihan hak bidang-bidang tanah SHGB milik Penggugat Rekopensi seeara sempurna sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah, kemudian diketahui ada perbuatan hukum jual beli oleh Tergugat II Rekopensi terhadap 2 (dua) SHGB milik Penggugat Rekopensi yaitu SHGB Nomor 1798 dan SHGB No. 1801 kepada Tergugat III Rekopensi pada tanggal 2 Februari 2015 dengan Akta Jual Beli Nomor 250 terhadap SHGB Nomor 1798 dan Akta Jual Beli nomor 249 terhadap SHGB Nomor 1801 di hadapan Turut Tergugat II Rekopensi dan atas Kedua SHGB yaitu SHGB Nomor 1798 dan SHGB Nomor 1801 tersebut tidak dilakukan Batik Nama, dalam proses Batik Nama pun terdapat Pajak yang harus dibayarkan kepada Negara, disini jelas ada pelanggaran yang dilakukan, sehingga terbukti seeara jelas dan terang perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II Rekopensi dimana telah mengalihkan dengan melakukan Akta Jual Beli terhadap kedua SHGB tersebut merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang mendatangkan kerugian bagi Penggugat Rekopensi;
5. Bahwa kemudian setelah Tergugat III Rekopensi memperoleh kedua SHGB dari Tergugat II Rekopensi, kemudian Tergugat III Rekopensi melakukan jual beli kepada Tergugat I Rekopensi pada tanggal 30 Maret 2015 dengan melakukan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 56 dan Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 57 atas SHGB Nomor 1798 dan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 58 dan Akta Surat Kuasa Menjual 59 atas SHGB 1801 merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum ;
6. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II Rekopensi, Tergugat III Rekopensi dan Tergugat I Rekopensi dimana telah mengalihkan kepemilikan atas bidang-bidang tanah milik Penggugat Rekopensi yaitu SHGB Nomor 1798 dan SHGB No. 1801 maupun SHGB 1800 hanya dengan menggunakan dasar Surat Kuasa Untuk Menjual merupakan suatu tindakan yang bertentangan dengan hukum sebagaimana dimaksud dalam :
  - Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 yang menyatakan bahwa Surat Kuasa Mutlak ini dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah/jual beli tanah, yang bertujuan

*Hal. 39 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah. Maksud dari larangan tersebut, adalah untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk “kuasa mutlak”;

- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pemberian kuasa (*lastgeving*) dalam konteks jual-beli tanah tidak boleh bertentangan dengan Pasal 39 ayat (1) huruf d, yang berbunyi : *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menolak pembuatan akta jika salah satu pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.*” ;

7. Bahwa jelas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II Rekopensi, Tergugat III Rekopensi dan Tergugat I Rekopensi tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum telah nyata menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat Rekopensi, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan :

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;*

Dengan demikian terhadap Tergugat I Rekopensi, Tergugat II Rekopensi, dan Tergugat III Rekopensi dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti kerugian kepada diri Penggugat Rekopensi karena Tergugat I, Tergugat II Rekopensi, dan Tergugat III Rekopensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat Rekopensi;

8. Bahwa oleh karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Rekopensi, Tergugat II Rekopensi, dan Tergugat III Rekopensi kepada Penggugat Rekopensi, yang menyebabkan Penggugat Rekopensi mengalami kerugian dan karenanya patut apabila menuntut Ganti Kerugian, yang kami rinci sebagai berikut:
  - a. **Kerugian Materiil**, yaitu sebesar Rp. 50.000.000.000, - (lima Puluhan miliar rupiah), dengan dasar perhitungan karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I Rekopensi, Tergugat II Rekopensi, dan Tergugat III Rekopensi, Penggugat Rekopensi tidak dapat memanfaatkan bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud

Hal. 40 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



dalam SHGB tersebut selama kurang lebih 13 (tiga belas) tahun ;

- b. **Kerugian Immateriil**, yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000, - (satu Miliar Rupiah) dengan dasar perhitungan, karena Penggugat Rekopensi selama kurang lebih 13 (tiga belas) tahun mengalami tekanan batin karena harus terus menerus memikirkan permasalahan ini;

Maka berdasarkan atas segala yang telah diuraikan di atas, dengan merujuk pula kepada HIR, KUHPerdara, serta Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, maka Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekopensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan menyidangkan perkara *aquo* untuk mengambil putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**PRIMAIR.**

**I. Dalam Konpensi.**

**A. DALAM EKSEPSI.**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekopensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat I Rekopensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**B. DALAM POKOK PERKARA.**

1. Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekopensi tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Penggugat Konpensi/Tergugat I Rekopensi;
3. Menyatakan tidak menghukum Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekopensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 152.000.000.000,- (seratus lima puluh dua milyar rupiah) secara tanggung renteng ;
4. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

**II. Dalam Rekopensi.**

**DALAM POKOK PERKARA.**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekopensi/Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I Rekopensi/Penggugat Konpensi, Tergugat II Rekopensi/Tergugat IV Rekopensi, Tergugat III Rekopensi/Tergugat V

Hal. 41 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



Rekopensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat Rekopensi/Tergugat I Konpensi;

3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I Rekopensi/Penggugat Konpensi, Tergugat II Rekopensi/Tergugat IV Rekopensi, Tergugat III Rekopensi/Tergugat V Rekopensi membayar kerugian secara tunai dan seketika, yang diperinci sebagai berikut:

- a. **Kerugian Materiiil**, yaitu sebesar Rp. 50.000.000.000 (lima Puluhan miliar rupiah), dengan dasar perhitungan karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I Rekopensi, Tergugat II Rekopensi, dan Tergugat III Rekopensi, Penggugat Rekopensi tidak dapat memanfaatkan bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam SHGB tersebut selama kurang lebih 13 (tiga betas) tahun ;
- b. Kerugian **Immaterial**, yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000, - (satu Miliar Rupiah) dengan dasar perhitungan, karena Penggugat Rekopensi selama kurang lebih 13 (tiga betas) tahun mengalami tekanan batin karena harus terus menerus memikirkan permasalahan ini;

4. Menghukum dan memerintahkan agar Tergugat I Rekopensi/Penggugat Konpensi, Tergugat II Rekopensi/Tergugat IV Rekopensi, Tergugat III Rekopensi/Tergugat V Rekopensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 2.000.000, - (dua juta rupiah) per hari keterlambatannya di dalam menjalankan putusan perkara *a quo*.

#### **SUBSIDAIR.**

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

#### JAWABAN TERGUGAT II dan TERGUGAT VI.

#### **DALAM EKSEPSI.**

#### **GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA.**

1. Bahwa gugatan Perbuatan Melanggar Hukum dari Penggugat, yang melibatkan Tergugat II dan Tergugat VI sebagai pihak yang ikut melakukan perbuatan melanggar hukum yang merugikan Penggugat adalah keliru, karena baik Tergugat II maupun Tergugat VI sama sekali tidak memiliki hubungan hukum baik melalui kontrak atau melalui hubungan hukum lainnya dengan Penggugat sehingga menimbulkan kerugian bagi

*Hal. 42 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



Penggugat;

2. Bahwa sebagaimana yang disampaikan sendiri oleh Penggugat bahwa perbuatan melanggar hukum oleh para Tergugat berawal dari pembelian tiga bidang tanah diatas tiga SHGB : No : 1798/Ragajaya, No : 1800/Ragajaya No : HGB 1801 setempat dikenal dengan Desa Ragajaya, yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I ( atas bidang tanah diatas SHGB No 1800/Ragajaya) dan Tergugat V (atas bidang tanah diatas SHGB No : 1798/Ragajaya dan No : 1801 /Ragajaya,) namun sampai saat ini tanah tersebut tidak bisa dibalik nama ke Penggugat, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
3. Bahwa dari dalil yang disampaikan Penggugat diatas, menunjukkan secara jelas bahwa ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat V dalam jual beli tanah, Tergugat I dan Tergugat V sudah menerima uang hasil penjualan tanah, sedangkan Penggugat tidak bisa menikmati tanah hasil pembelian, sehingga Penggugat mengalami kerugian, oleh karena itu pihak yang harus dimintakan pertanggungjawaban secara hukum untuk mengganti kerugian Penggugat adalah Tergugat I dan Tergugat V, bukan Tergugat II dan Tergugat VI atau Tergugat lainnya yang sama sekali tidak memiliki hubungan jual beli dengan Penggugat, dan merugikan Penggugat, hal ini sesuai dengan perintah pasal 1365 KUHPer yang berbunyi : "Setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian ini mengganti kerugian tersebut;" Oleh karena itu cukup beralasan bagi Majelis untuk menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat II dan Tergugat VI adalah salah orang dan gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima;

**GUGATAN PENGGUGAT KABUR/OBSCUR LIBEL.**

4. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menurut Penggugat , merupakan badan hukum perseroan terbatas yang memiliki entitas (konsep legal) yang sama dan sama-sama menggunakan nama PT. Tjitajam , sehingga dapat diminta pertanggungjawabannya .sebagaimana yang disampaikan dalam butir 12, 13 dan 14 dari gugatan, merupakan gugatan yang tidak jelas atau kabur;
5. Bahwa PT. Tjitajam adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, dan badan hukum ini tercatat/terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam datanya yang dikenal dengan SABH (Sistim Administrasi Badan Hukum) dan untuk mengetahui siapa yang berhak atas

*Hal. 43 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



PT. Tjitajam bisa dicek di Kantor Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia ;

6. Bahwa saat ini Tergugat II dan Tergugat VI adalah sebagai Direktur Utama dan Komisaris Utama PT. Tjitajam yang legal berdasarkan keputusan Menteri Hukum dan Ham RI No AHU.0939268.AH.01.02 tahun 2015 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Tjitajam tanggal 13 Juli 2015 (bukti T. II/T. VI - 1) yang mengukuhkan Tegugat II (Zaldy Sofian) sebagai Direktur Utama PT. Tjitajam, dan Tergugat VI sebagai Komisaris Utama PT. Tjitajam, sedangkan Tergugat I dan Tergugat III jelas tidak berhak atas PT. Tjitajam, karena kedudukan mereka sebagai pengurus PT. Tjitajam tidak terdaftar di Kementerian Hukum dan Ham RI;
7. Bahwa terhadap keputusan Menteri Hukum dan Ham RI No : AHU.0939268.AH.01.02 tahun 2015 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Tjitajam tanggal 13 Juli 2015 yang mengukuhkan Tegugat II dan Tergugat VI sebagai Direktur Utama dan Komisaris Utama PT. Tjitajam, Tergugat I (Rotendi) pernah mengajukan gugatan pembatalan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dan terhadap gugatan Penggugat Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusannya No : 38/G/2016/PTUN.JKT. (bukti T. II/T. VI - 2 ) telah menyatakan gugatan Penggugat (Rotendi) tidak dapat diterima dan putusan ini sudah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
8. **Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III , merupakan badan hukum perseroan terbatas yang memiliki entitas (konsep legal) yang sama dan sama-sama menggunakan nama PT. Tjitajam , sehingga dapat diminta pertanggungjawabannya harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak jelas atau kabur, karena sebagaimana dinyatakan sendiri oleh Penggugat dalam butir 14 gugatannya, bahwa penggunaan nama perseroan yang sama oleh beberapa orang jelas merupakan pelanggaran hukum karena bertentangan dengan ketentuan pasal 16 ayat 1 (satu) angka (a) UU No : 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ;**

#### **DALAM POKOK PERKARA.**

9. Bahwa Tergugat II dan Tergugat VI menolak semua dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II dan Tergugat VI;
10. Bahwa jawaban Tergugat II dan Tergugat VI yang sudah dikemukakan dalam Eksepsi aquo, mohon dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak

*Hal. 44 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



terpisahkan dengan jawaban Tergugat II dan Tergugat VI dalam perkara ini.

**TERGUGAT II DAN TERGUGAT VI TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN PERKARA DENGAN PENGGUGAT.**

11. Bahwa Tergugat II dan Tergugat VI menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II dan Tergugat VI bersama-sama dengan para Tergugat lainnya telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara mengambil, membangun, mengumumkan, mengalihkan atas tiga bidang tanah hak Penggugat yang terletak diatas sertifikat-sertifikat : HGB No : 1798/Ragajaya, No : 1800/Ragajaya No : HGB 1801 setempat dikenal dengan Desa Ragajaya, yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
12. Bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, bahwa cara-cara para Tergugat melakukan Perbuatan Melanggar Hukum berawal dari pengalihan asset Tergugat I kepada Tergugat IV, berupa tiga bidang tanah yang terletak diatas sertifikat-sertifikat : HGB No : 1798/Ragajaya, No : 1800/Ragajaya No : HGB 1801 yang diikuti dengan pengikatan jual beli dan kuasa jual atas tiga bidang tanah dimaksud antara Tergugat I dan Tergugat IV yang semua aktenya dibuat secara borongan , dalam satu hari yaitu tanggal 16 Desember 2003. Pada tanggal 25 Januari 2005 Tergugat I membatalkan pengikatan jual beli dan kuasa jual dengan Tergugat IV tanah di SHGB No : 1800/Ragajaya, kemudian Tergugat I membuat pengikatan jual beli dan memberikan kuasa jual kepada Penggugat atas tanah yang ada di SHGB No : 1800/Ragajaya, dan tanggal 30 Desember 2009 Penggugat melalui Turut Tergugat III membuat akta jual beli atas tanah tersebut kepada PT. Bahana Wiryra Raya yang diwakili sendiri oleh Penggugat. Selanjutnya Penggugat melalui Turut Tergugat II membuat akta pengikatan jual beli dan surat kuasa jual dengan Tergugat V , atas tanah yang ada di SHGB No : 1798/Ragajaya dan No : 1801/Ragajaya, dan sampai saat ini ternyata tanah - tanah tersebut tidak bisa dinikmati oleh Penggugat;
13. Bahwa dari dalil-dali yang disampaikan Penggugat diatas, sudah sangat jelas bahwa Tergugat II dan Tergugat VI sama sekali tidak mempunyai hubungan perkara dengan Penggugat, apalagi merugikan Penggugat, karena itu sangat beralasan bagi Majelis untuk menolak gugatan Penggugat;

**AKTA PENGIKATAN JUAL BELI DAN SURAT KUASA JUAL BUKAN BUKTI KEPEMILIKAN.**

14. Bahwa Tergugat II dan Tergugat VI menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa para Tergugat telah secara melawan hukum , dan tanpa

*Hal. 45 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



hak, dan tanpa izin dan persetujuan dari Penggugat, telah menguasai, mengawasi, mengambil, membangun, mengumumkan, mengalihkan atas tiga bidang tanah hak Penggugat yang terletak diatas sertifikat-sertifikat HGB No. 1798/Ragajaya, No .1800/Ragajaya No : HGB 1801 setempat dikenal dengan Desa Ragajaya, yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan perbuatan para Tergugat diatas, adalah nyata-nyata merupakan PERBUATAN MELANGGAR HUKUM sesuai dengan pasal 1365 KUHPer;

15. Bahwa sebagaimana dinyatakan sendiri oleh Penggugat dalam butir 10 dan 11 gugatannya, bahwa tanah diatas SHGB No : 1798/Ragajaya dan No.1801/Ragajaya, antara Penggugat dan Tergugat V baru dilakukan PENGIKATAN JUAL BELI (PJB) dan SURAT KUASA JUAL dihadapan Turut Tergugat II, dengan rincian : Akta PJB No.56 (bukti T. II/T. VI - 3), dan Akta Kuasa Jual No.57 (bukti T.II/T.VI—4) untuk tanah diatas SHGB 1798/Ragajaya sedang kan Akta PJB No.58 (bukti T. II/T. VI - 5) dan Akta Kuasa Jual No.59 (bukti T.II/T.VI—6) untuk tanah diatas SHGB No.1801/Ragajaya ;
16. Bahwa isi dari PJB 56 dan PJB 58, sebagaimana dinyatakan sendiri oleh Penggugat pada huruf a dan b pada butir 10.2 gugatannya, bahwa tanah tersebut sertifikatnya belum dibalik nama keatas nama pihak pertama (Tergugat V) karena itu Jual Beli dihadapan pejabat pembuat akte tanah sebagaimana dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah No.24 tentang Pendaftaran tanah BELUM dapat dilaksanakan ;
17. Bahwa dari uraian diatas jelas bahwa Penggugat bukan sebagai pemilik tanah SHGB No. 1798/Ragajaya dan No.1801/Ragajaya, karena belum ada pengalihan hak berupa Jual Beli antara Tergugat V dan Penggugat, bukti yang dimiliki Penggugat baru sebatas Akta Pengikatan Jual Beli dan kuasa Jual, oleh karena itu dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tanah SHGB No. 1798/Ragajaya dan No. 1801/Ragajaya, adalah milik Penggugat tidak terbukti, karena itu tudingan Penggugat yang menyatakan bahwa para Tergugat melaku kan perbuatan melawan hukum sama sekali tidak terbukti, apalagi sebagaimana yang disampaikan sendiri oleh Penggugat tanah tersebut masih terikat sita jaminan sesuai dengan Berita Acara Penyitaan Jaminan tanggal 16-07-1999 No.26/Pdt/Del.eB/1999/PN Cbn.jo. No. 108/Pdt.G/1999/PN.Jak.Tim. (bukti T. II/T. VI -7);
18. Bahwa dalam berita acara penyitaan tersebut secara jelas disebutkan bahwa tanah tersebut sejak diletakan sita jaminan, tidak boleh dipindah-

*Hal. 46 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



tangganan seperti dengan penjualan, gadai dan lain sebagainya, namun faktanya Penggugat bersama dengan Tergugat V dan Tergugat I berupaya memindah-tangganan tanah tersebut, sehingga dalam kasus ini justru Penggugat, Tergugat V dan Tergugat I yang melakukan perbuatan melawan hukum, karena memindah- tangganan tanah yang sedang dalam penyitaan ;

19. Bahwa selain itu pada saat dilakukan pengikatan jual beli dengan Tergugat V, Penggugat sendiri sudah mengetahui bahwa atas tanah SHGB No : 1801/Ragajaya dan 1798/Ragajaya Tergugat V baru memiliki Akta Jual Beli, dan SHGB tersebut belum bisa dibalik nama ke Tergugat V, seharusnya sebagai pembeli yang beritikad baik, Penggugat melakukan pengecekan ke Turut Tergugat IV untuk mengetahui masalahnya, namun hal ini tidak dilakukan Penggugat, hal ini menunjukkan bahwa Penggugat bukan pembeli yang beritikad baik dan tidak pantas untuk mendapatkan perlindungan hukum ;

**AJB NO : 133 ATAS TANAH SHGB NO : 1800/RAGAJAYA DILAKUKAN DENGAN ITIKAT BURUK DAN SUDAH DIBATALKAN TURUT TERGUGAT III.**

20. Bahwa Tergugat II dan Tergugat VI menolak dalil Penggugat dalam butir 6, 7 dan butir 8 dari gugatannya, yang menyatakan bahwa tanah diatas SHGB No : 1800/Ragajaya adalah milik Penggugat yang diperoleh dari jual beli dengan Tergugat I, berdasarkan Akta Jual Beli No : 133/2009 tanggal 30 Desember 2009, (bukti T. II/T. VI - 8) karena proses pelaksanaan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dilakukan dengan penuh rekayasa dan itikad buruk ;
21. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam butir 19 dan 20 dalil gugatannya, bahwa Penggugat tidak bisa melakukan balik nama atas SHGB No : 1800/Ragajaya walaupun sudah mempunyai AJB No : 133/2009 tanggal 30 Desember 2009, karena menurut Turut Tergugat IV, tanah tersebut masih terikat dengan sita jaminan, kemudian Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I, di Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang diakhiri dengan perdamaian, dan pada tanggal 23 Oktober 2014 sita jaminan diangkat. Walaupun sita jaminan sudah diangkat, Penggugat tetap tidak bisa melakukan balik nama, karena menurut Turut Tergugat IV ada pihak lain yang mengatasnamakan PT. Tjitajam mengajukan permohonan penggantian/duplikat atas SHBG No : 1800/Ragajaya ;
22. Bahwa dari dalil Penggugat diatas, sangat jelas terlihat ada persekongkolan jahat/itikad buruk dari Penggugat dengan Tergugat I

*Hal. 47 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam jual beli SHGB No : 1800/Ragajaya, karena : AJB No : 133/2009 tanggal 30 Desember 2009 atas tanah SHGB No : 1800/Ragajaya dilakukan pada saat tanah tersebut masih terikat sita jaminan dari Pengadilan;

23. Bahwa selain dilakukan pada saat sedang sita jaminan, rekayasa dan itikad buruk dalam proses jual beli tanah diatas SHGB No. 1800/Ragajaya tampak jelas dari :

- Tidak dilakukan pengecekan ke Kantor Badan Pertanahan setempat/Turut Tergugat IV, tentang SHGB No. 1800/Ragajaya sebelum dilakukan jual beli;
- Tidak ada ijin dari Badan Pertanahan setempat
- Belum ada bukti pembayaran pajak (PPH) dari Penjual dan Pembeli (BPHTB) serta PPN atas jual beli tanah dimaksud.
- Tidak dilakukan pengecekan ke Kementerian Hukum dan Ham tentang siapa pengurus PT. Tjitajam.
- Tergugat I pada saat membuat Akta Pengikatan Jual Beli No : 147 dan Surat Kuasa Jual No. 148 maupun Akta Jual Beli No : 133/2009 tanggal 30 Desember 2009 dengan Penggugat, kedudukannya tidak lagi sebagai Direktur PT. Tjitajam, karena yang menjabat Direktur Utama saat itu adalah Ponten Cahaya Surbakti berdasarkan Surat Dirjen AHU Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, No :C-14549. HT.01.04.TH.2004 tanggal 11 Juni 2004 (bukti T.II/T.VI-9) dan No : C-UM.02.01.6177 tanggal 9 Mei 2005 (bukti T.II/T.VI-10).
- Dan terhadap Surat Dirjen AHU Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, aquo, Tergugat I pada tanggal 21 Juli 2009 atau sebelum dilakukan AJB No. 133/2009 tanggal 12 Desember 2009, telah mengajukan gugatan ke Pengadilan TUN Jakarta untuk membatalkan Surat Dirjen AHU Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, aquo, Pengadilan TUN Jakarta dengan putusannya No : 124/G/2009/PTUN.JKT. tanggal 24 Nopember 2009 telah : Menyatakan gugatan Penggugat (Rotendi) tidak dapat diterima”, (bukti T.II/T.VI-11) dan putusan ini dikuatkan pada tingkat banding dengan putusan No : 27/B/2010/PT.TUN.JKT. (bukti T.II/T.VI-12) sedangkan pada tingkat Kasasi, Mahkamah Agung RI dengan putusannya No : 354 K/TUN/2010 menolak gugatan Penggugat/Rotendi (bukti T.II/T.VI-13);

24. Bahwa dengan diajukannya guagatan ke Pengadilan TUN Jakarta tanggal

Hal. 48 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21 Juli 2009, membuktikan bahwa Tergugat I bukan lagi sebagai Direktur PT. Tjitajam, namun walaupun sudah tidak diakui sebagai Direktur PT. Tjitajam sejak tahun 2004, sejak dikeluarkannya Surat Dirjen AHU Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia RI. No : C-14549.HT.01.04.TH.2004 tanggal 11 Juni 2004 dan No : C-UM.02.01.6177 tanggal 9 Mei 2005, Tergugat I tetap menandatangani AJB No : 133/2009 dan mengakui sebagai Direktur PT. Tjitajam;

25. Bahwa dari fakta-fakta yang diungkapkan diatas, sudah cukup membuktikan bahwa kedudukan Tergugat I pada saat melakukan Pengikatan Jual Beli dan menandatangani AJB No : 133/2009, bukan lagi sebagai Direktur PT. Tjitajam, karena itu Akta Pengikatan Jual Beli dan AJB No : 133/2009 harus dinyatakan batal karena cacat hukum;

26. Bahwa selain itu Tergugat II melalui kuasanya pernah bersurat (bukti T.II/T.VI-14) meminta penjelasan terhadap Turut Tergugat III sebagai Notaris/PPAT yang membuat AJB No : 133/2009, dan melalui suratnya No : 001/NL/V/2016, (bukti T.II/T.VI-15) Turut Tergugat III menerangkan bahwa : **“benar AJB tersebut ia yang menandatangani karena lokasi tanah tersebut ada diwilayah kerjanya, dan pekerjaan tersebut ia dapat dari mitra Notaris Sigit Siswanto, SH. (Turut Tergugat II) selaku Notaris/PPAT wilayah kerja Depok, sehingga pemberkasan yang berhubungan dengan keabsahan AJB No : 133/2009 dipercayakan kepada beliau. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, apabila terdapat kekeliruan/ketidakabsahan, kami mohon maaf dan Akte tersebut kami batalkan”**. Surat Turut Tergugat III ini juga ditembukan kepada, Kejaksaan Tinggi Jakarta, KABARESKRIM MABES POLRI, Ka Kanwil BPN Propinsi Jawa Barat dan Ka.Kan.BPN Kabupaten Bogor, karena keabsahan Akta tersebut sedang disidik di Polda Metro Jaya Jakarta atas laporan dari Tergugat II;

27. Bahwa dari surat Turut Tergugat III diatas, terlihat dengan jelas bahwa Akta Jual beli No : 133/2009 antara Tergugat I dengan Penggugat dilakukan penuh dengan rekayasa dan itikad buruk, Turut Tergugat III hanya menandatangani Aktanya, tanpa disertai dengan dokumen-dokumen pelengkap, menyadari ada pelanggaran hukum dalam pembuatan AJB No : 133/2009 maka Turut Tergugat III, telah membatalkannya, oleh karena itu dalil Penggugat yang menyatakan bahwa ia sebagai pemilik tanah yang ada diatas SHGB No : 1800/Ragajaya berdasarkan Akta Jual Beli No : 133/2009 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III harus ditolak, karena

*Hal. 49 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*

#### 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)



Akta tersebut sudah dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

**TERGUGAT I TIDAK BERHAK ATAS PT. TJITAJAM, TINDAKAN JUAL NELI DAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS ASSET PT. TJITAJAM ILLEGAL.**

28. Bahwa 3 (tiga) bidang tanah : SHGB No : 1798/Ragajaya, (bukti T.II/T.VI-16) No : 1800/Ragajaya (bukti T.II/T.VI-17) dan No : 1801 (T.II/T.VI-18) yang diklaim Penggugat sebagai miliknya adalah tanah milik PT. Tjitajam, dengan Direktur Utamanya Drs. Zaldy Sofian (Tergugat II), yang saat ini sedang dibangun perumahan untuk anggota ABRI, oleh PT. Green Construction City yang bekerjasama dengan Departemen Pertahanan dan Keamanan RI;
29. Bahwa persetujuan Tergugat II sebagai Direktur Utama dan Tergugat VI sebagai Komisaris Utama PT. Tjitajam berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Ham RI No : AHU.0939268.AH.01.02 tahun 2015 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Tjitajam tanggal 13 Juli 2015 Akta No : 15 dari Notaris H. Zarius Yan, SH sedangkan Tergugat I dan Tergugat III jelas tidak berhak atas PT. Tjitajam, karena kedudukan mereka sebagai pengurus PT. Tjitajam tidak diakui oleh Kementerian Hukum dan Ham RI;
30. Bahwa terhadap keputusan Menteri Hukum dan Ham RI No : AHU.0939268.AH.01.02 tahun 2015 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Tjitajam tanggal 13 Juli 2015 yang mengukuhkan Tergugat II (Zady Sofian) sebagai Direktur Utama dan Tergugat VI sebagai Komisaris Utama PT. Tjitajam, Tergugat I (Rotendi) pernah mengajukan pembatalan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dan terhadap gugatan Penggugat, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusannya No : 38/G/2016/PTUN,JKT. (bukti T. II/T. VI-19) **telah menyatakan gugatan Penggugat (Rotendi) tidak dapat diterima dan putusan ini sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, karena Penggugat tidak mengajukan banding;**
31. Bahwa keabsahan kedudukan Tergugat II dan Tergugat VI sebagai pengurus PT. Tjitajam selain dikukuhkan dalam keputusan Menteri Hukum dan Ham RI No : AHU.0939268.AH.01.02 tahun 2015 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Tjitajam tanggal 13 Juli 2015, sebelumnya juga dikukuhkan dalam :
- a. Akta Risalah RUPS PT. Tjitajam No : 18 tanggal 07 Mei 2014 dari Notaris H. Zarius Yan, SH, (bukti T. II/T. VI-20) yang mendapatkan pengesahan dari Kementerian Hukum dan Ham No : AHU-

Hal. 50 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

03509.40.20.2014 Tanggal 04 Juni 2014, bukti (T.II/T.VI-21);

- b. Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Tjitajam No : 27 tanggal 20 Desember 2013, dari Notaris Harry Purnomo, SH, (bukti T. II/T. VI-22) yang mendapatkan pengesahan Kementerian Hukum dan Ham No : AHU-AH.01.10.02577 tertanggal 21 Januari 2014 (bukti T.II/T.VI-23);

32. Bahwa kedudukan Tergugat II dan Tergugat VI dalam kepengurusan PT. Tjitajam sesuai dengan keputusan Menteri Hukum dan Ham RI No : AHU.0939268.AH.01.02 tahun 2015 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Tjitajam tanggal 13 Juli 2015, merupakan perubahan dari Akte No : 13 tanggal 30 Desember 2011 dari Notaris Zulhendrif, SH. (bukti T. II/T.VI-24) yang mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Ham No : AHU.31985.AH.01.02 tahun 2012 tanggal 1 Juni 2012 (bukti T.II/T.VI-25) dimana jabatan Direktur Utama sebelumnya dijabat oleh Ponten Cahaya Surbakti dan Komisaris Utama dijabat oleh Kivlan Zen;

33. **Bahwa upaya Tergugat I untuk memiliki PT. Tjitajam tidak saja dilakukan via gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana yang sudah dijelaskan pada butir 23 diatas, Penggugat juga sudah mengajukan gugatan secara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan terhadap gugatan Penggugat, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusannya No : 296/PDT.G/2011/PN.JKT.SEL memutuskan : “ Menyatakan gugatan Penggugat (Rotendi) tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk) (bukti T.II/T.VI-26) dan putusan ini diperkuat oleh putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 395/PDT/2012/PT.DKI (bukti T.II/T.VI-27) dan pada tingkat Kasasi, Mahkamah Agung dengan putusannya No : 2804 K/PDT/2013 menyatakan : “Menolak permohonan Kasasi Pemohon Kasasi ROTENDI, selaku Direktur PT. Tjitajam sebagai badan hukum Indonesia tersebut”; (bukti T.II/T.VI-28);**

Maka berdasarkan semua uraian yang disampaikan diatas, maka Tergugat II bersama dengan Tergugat VI mohon agar Majelis berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

#### **DALAM PROVISI.**

- Menolak Provisi Penggugat seluruhnya;

#### **DALAM EKSEPSI.**

1. Menerima Eksepsi Tergugat II dan Tergugat VI;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Meminta putusan Sela tidak dapat dilaksanakan yaitu gugatan Penggugat

Hal. 51 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



tidak dapat diterima dikarenakan legal standing tidak dimiliki Penggugat atau Penggugat bukan pihak dari PT. Tjitajam berdasarkan SK Menteri Hukum dan HAM No : AHU. 0939268.AH.01.02 tahun 2015;

## DALAM POKOK PERKARA.

1. Menerima jawaban Tergugat II dan Tergugat VI;
2. Menyatakan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat V tidak sah dan batal demi hukum;
3. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
4. Membebaskan perkara menurut hukum;

Atau Majelis berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

## JAWABAN TERGUGAT IV.

### 1. Mohon Agar Dicatat Dalam Berita Persidangan Mengenai Pengakuan PENGUGAT Dalam Gugatan A Quo.

**PENGUGAT** dalam gugatannya mengetahui dan mengakui sebagai berikut :

- a. **PENGUGAT** mengakui bahwa pada tanggal 25 Januari 2005 akta Perjanjian Jual Beli (PJB) No. 137 dan akta Kuasa Jual No. 138 dilakukan pembatalan oleh/antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT IV** sebagaimana tertuang dalam Akta Pembatalan No. 146 dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT I** untuk selanjutnya disebut akta Pembatalan No. 146 (vide angka 5 gugatan);
- b. **PENGUGAT** mengakui bahwa berdasarkan surat nomor 097/Mutiara-ARD//2015 tanggal 23 Januari 2015 dari **TERGUGAT IV** kepada **TERGUGAT V** mengenai penegasan persetujuan pembelian AYDA milik **TERGUGAT IV** berupa SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya. Sehingga pada tanggal 2 Februari 2015 telah terjadi Jual-Beli antara **TERGUGAT IV** selaku Pihak Pertama (Penjual) dengan **TERGUGAT V** selaku Pihak Kedua (Pembeli) dengan rincian sebagai berikut :
  1. Atas SHGB No. 1798/Ragajaya, berdasarkan PJB 133 dan Kuasa Jual 134, **TERGUGAT IV** dan **TERGUGAT V** melakukan Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 250/2015 tanggal 2 Februari 2015 dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT III**, untuk selanjutnya disebut juga sebagai AJB 250;
  2. Atas SHGB No. 1801/Ragajaya, berdasarkan PJB 139 dan Kuasa Jual 140, **TERGUGAT IV** dan **TERGUGAT V** melakukan Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 249/2015 yang dibuat

Hal. 52 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



dihadapan **TURUT TERGUGAT III**, untuk selanjutnya disebut juga sebagai AJB 249 (vide angka 9 gugatan);

b. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2015 **TERGUGAT V** selaku Pihak Pertama (Penjual) dengan **PENGGUGAT** selaku Pihak Kedua (Pembeli) melakukan perjanjian-perjanjian Pengikatan Jual Beli, adapun perjanjian-perjanjian dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Atas SHGB No.1798/Ragajaya, antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua telah membuat Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No.56 dihadap **TURUT TERGUGAT II**, untuk selanjutnya disebut PJB 56 ;

2. Atas SHGB No. 1801/Ragajaya, antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua telah membuat Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 58 dihadapan **TURUT TERGUGAT II**, untuk selanjutnya disebut PJB 58 (vide angka 10 gugatan);

Atas pengakuan **PENGGUGAT** tersebut adalah bukti yang sempurna sesuai ketentuan Pasal 1925 KUHPerdato jo. Pasal 174 HIR/Pasal 311 RBg. Terhadap dalil yang **diakui PENGGUGAT** tersebut tidak perlu dibuktikan lagi secara hukum karena telah mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan merupakan salah satu persangkaan undang-undang (vide: Pasal 1925 Jo. Pasal 1921 KUHPerdato dan vide: Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, SH, halaman 728 huruf b tentang Nilai Kekuatan Pembuktian dan vide : Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Geripkartawinata, SH, halaman 80-81);

Apa yang diakui pihak lawan dianggap terbukti secara sah (Putusan Mahkamah Agung RI No.1055K/3ip/1973 tanggal 13 Agustus 1974). Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti (Putusan Mahkamah Agung RI Bo. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971);

2. **TERGUGAT IV** Tidak Memiliki Hubungan dengan **PENGGUGAT**.

Berdasarkan fakta hukum yang telah **TERGUGAT IV** sampaikan dalam jawaban point 1 tersebut diatas, sangat jelas terlihat **PENGGUGAT** sesungguhnya tidak memiliki hubungan hukum dengan **TERGUGAT IV** ;

**TERGUGAT IV** hanya memiliki hubungan hukum dengan **TERGUGAT I**

Hal. 53 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



dan **TERGUGAT V. TERGUGAT I** adalah eks Debitur dari **TERGUGAT IV**, sedangkan hubungan hukum **TERGUGAT IV** dengan **TERGUGAT V** terkait dengan penjualan AYDA milik **TERGUGAT IV** berupa SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya, dimana **TERGUGAT IV** dalam kedudukan selaku Pihak Pertama (Penjual) sedangkan **TERGUGAT V** selaku Pihak Kedua (Pembeli);

*Merujuk Putusan Mahkamah Agung RI No. 995K/Sip/1975 tertanggal 8 Agustus 1973*, yang pada intinya mengatur bahwa pengajuan gugatan haruslah ada sesuatu hak vana dilanaaar oleh orang lain, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan. *Dengan demikian TERGUGAT IV menolak dalil gugat PENGGUGAT selebihnya karena tidak ada hubungan hubungan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT IV yang menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT ;*

Demikian Jawaban **TERGUGAT** menanggapi gugatan **PENGGUGAT**, dalam pokok perkara yang diajukan dalam jawaban ini, semuanya mempunyai dasar hukum yang didukung dengan fakta-fakta yang benar; Oleh karena itu, cukup dasar alasan bagi **TERGUGAT IV** meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

#### DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan dari **PENGGUGAT** untuk seluruhnya ;
2. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*exaequo et bono*);

#### JAWABAN TERGUGAT V.

#### DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa **TERGUGAT V** menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan **PENGGUGAT** dalam gugatannya untuk seluruhnya, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis oleh **TERGUGAT V**;
2. Bahwa benar antara **TERGUGAT IV** dengan **TERGUGAT V** berdasarkan Akta Jual Beli No. 250/2015 tanggal 2 Pebruari 2015, yang dibuat dihadapan Niken Larasati, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor. Akta tersebut pada pokoknya memuat tentang bahwa **TERGUGAT IV** telah menjual sebidang tanah kepada **TERGUGAT V** yaitu Hak Guna Bangunan No. 1798/Desa Raga Jaya seluas 45.000 M<sup>2</sup>(*empat puluh lima ribu meter perseqi*) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.

Hal. 54 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



40/Raga Jaya/1999 tanggal 18 Agustus 1999. Adapun tanah tersebut terletak di:

- Propinsi : Jawa Barat
- Kabupaten : Bogor
- Kecamatan : Bojong Gede
- Desa : Raga Jaya
- Jalan : Kampung Caringin, RT.001, RW.08, Desa Rega Jaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor;

3. Bahwa benar antara TERGUGAT IV dengan TERGUGAT V berdasarkan Akta Jual Beli No. 249/2015 tanggal 2 Pebruari 2015, yang dibuat dihadapan Niken Larasati, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor. Akta tersebut pada pokoknya memuat tentang bahwa TERGUGAT IV telah menjual sebidang tanah kepada TERGUGAT V yaitu Hak Guna Bangunan No. 1801/Desa Raga Jaya seluas 34.100 M<sup>2</sup>(*tiga puluh empat ribu seratus meter persegi*) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 43/Raga Jaya/1999 tanggal 18 Agustus 1999. Adapun tanah tersebut terletak di:

- Propinsi : Jawa Barat
- Kabupaten : Bogor
- Kecamatan : Bojong Gede
- Desa : Raga Jaya
- Jalan : Kampung Caringin, RT.001, RW.08, Desa Rega Jaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor;

4. Bahwa benar TERGUGAT V telah melakukan pengikatan jual beli dengan PENGGUGAT berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 56 tanggal 30 Maret 2015, yang dibuat dihadapan Sigit Siswanto, SH., Notaris di Depok. Perjanjian tersebut pada pokoknya TERGUGAT V mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 1798/Desa Raga Jaya seluas 45.000 M<sup>2</sup>(*empat puluh lima ribu meter persegi*) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 40/Raga Jaya/1999 tanggal 18 Agustus 1999 kepada PENGGUGAT (**"PJB 56"**);

5. Bahwa benar TERGUGAT V telah melakukan pengikatan jual beli dengan PENGGUGAT berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 58 tanggal 30 Maret 2015, yang dibuat dihadapan Sigit Siswanto, SH., Notaris Depok. Perjanjian tersebut pada pokoknya TERGUGAT V mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan sebidang tanah Hak

Hal. 55 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



Guna Bangunan No. 1801/Desa Raga Jaya seluas 34.100 M<sup>2</sup>(//l'ga *puluh empat ribu seratus meter persegi*) sebagaimana diuraikan dalam Surat UkurNo. 43/Raga Jaya/1999 tanggal 18 Agustus 1999 kepada PENGGUGAT (“**PJB 58**”);

6. Bahwa benar TERGUGAT V telah memberikan kuasa khusus kepada PENGGUGAT berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 57 tanggal 30 Maret 2015, yang dibuat dihadapan Sigit Siswanto, SH., Notaris di Depok. Akta kuasa tersebut pada pokoknyaTERGUGAT V memberikan kuasa khusus kepada PENGGUGAT untuk menjual dan atau dengan cara lain memindahkan dan atau melepaskan hak kepada siapa saja dengan harga serta syarat-syarat dan perjanjian- perjanjianterhadap sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 1798/Desa Raga Jaya seluas 45.000 M<sup>2</sup>(*empat puluh lima ribu meter persegi*) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 40/Raga Jaya/1999 tanggal 8 Agustus 1999 (“**Kuasa Jual 57**”);
7. Bahwa benar TERGUGAT V telah memberikan kuasa khusus kepada PENGGUGAT berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 59 tanggal 30 Maret 2015, yang dibuat dihadapan Sigit Siswanto, SH., Notaris di Depok. Akta kuasa tersebut pada pokoknya TERGUGAT V memberikan kuasa khusus kepada PENGGUGAT untuk menjual dan atau dengan cara lain memindahkan dan atau melepaskan hak kepada siapa saja dengan harga serta syarat-syarat dan perjanjian- perjanjian terhadap sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 1801/Desa Raga Jaya seluas 34.100 M<sup>2</sup> (*tiga puluh empat ribu seratus meter persegi*) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 43/Raga Jaya/1999 tanggal18 Agustus 1999 (“**Kuasa Jual 59**”);
8. Bahwa perlu TERGUGAT V pertegas dalam surat jawaban perkara - *Aquo-*, TERGUGAT V sebagai/selaku “Pembeli Yang Bertitikad Baik” membeli sebidang tanah dari TERGUGAT IV yaitu SHGB No. No. 1798/Desa Raga Jaya dan SHGB No. 1801/Desa Raga Jaya. Oleh karena itu harus dilindungi oleh Undang-Undang, sebagaimana dinyatakan dalam Buku III Bab Kelirna KUHPerdara dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan :  
*“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”.*
9. Bahwa dengan telah dibuatnya PJB 56, PJB 58, Kuasa Jual 57 dan Kuasa Jual 59 kepada PENGGUGAT, maka seharusnya TERGUGAT V tidak perlu dilibatkan dalam perkara -*Aquo-*, karena TERGUGAT V sampai dengan gugatan PENGGUGAT ini didaftarkan TERGUGAT V menunggu untuk

Hal. 56 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



proses Akta Jual Beli tanah tersebut;

10. Bahwa benar sampai dengan saat ini TERGUGAT V belum melakukan proses balik nama dari pemilik tanah sebelumnya kepada Instansi yang berwenang ;
11. Bahwa Akta Jual Beli atas tanah tersebut sampai saat ini belum dapat dibuat oleh dan antara TERGUGAT V dengan PENGUGAT karena adanya sengketa dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT VI;

Berdasarkan hal-hal yang telah TERGUGAT V kemukan diatas, TERGUGAT V mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara -Aquo- agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memutus Gugatan PENGUGAT dengan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.

A t a u, Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex AequoEt Bono*)

#### JAWABAN TURUT TERGUGAT IV.

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak seluruh dalil dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum dan menguntungkan Turut Tergugat IV ;
2. Bahwa permasalahan aquo adalah perkara perdata tentang gugatan perouatan meiwawan nuKum terjaainya transaKsi juai antara penggugat dengan Para Tergugat atas obyek sengketa bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1800, 1798 dan 1801 Desa Ragajaya, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor. Bahwa setelah dicermati perkara aquo belum ada hubungan hukum dengan Turut Tergugat IV oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo berkenan mengeluarkan Turut Tergugat IV (Kepala Kantor Pertanahan Kabupten Bogor/sebagai pihak/partj dalam perkara aquo;
3. Bertitik tolak pada gugatan Penggugat pada posita poin 15, 24 mendalilkan terhadap Sertifikat obyek perkara oleh Tergugat VI telah permohonan Sertifikat pengganti karena hilang kemudian Turut Tergugat IV telah mengumumkan pada Koran Rakyat Merdeka tanggal 12 April 2016, kemudian pada posita poin 25 huruf b, d mendalilkan bahwa Penggugat melakukan klarifikasi dan mengajukan keberatan atas adanya pengumuman tersebut dikarenakan faktanya sertifikat sertifikat tersebut tidak hilang karena berada di tangan Penggugat. Berikutnya didalilkan

Hal. 57 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



secara jelas dan gamblang pada posita poin 26 mendalihkan bahwa terhadap keberatan dari Penggugat terkait dengan permohonan penerbitan Sertifikat pengganti telah ditanggapi dan dikabulkan faktanya Turut Tergugat IV tidak menindak lanjuti permohonan tersebut. Bahwa Turut Tergugat IV sepakat dan tidak keberatan terhadap dalil dalil gugatan pada posita tersebut mengingat berpedoman pada ketentuan yang diamanatkan pasal 59 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah ayat (2) penerbitan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1(satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. (3) Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkan sertifikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertifikat baru ;

4. Bahwa dikarenakan dalam proses pelaksanaan pengumuman dalam rangka memenuhi azas publisitas untuk memberikan kesempatan kepada para pihak lain untuk mengajukan keberatan akan diterbitkannya sertifikat pengganti karena hilang, maka mengacu pada Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1977 ayat (4) jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbitkan sertifikat pengganti dengan demikian penolakan penerbitan sertifikat pengganti karena hilang atas sertifikat obyek sengketa tidak melanggar hukum dan telah sesuai dengan ketentuan perundang undangan yang berlaku ;
5. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat pada posita poin 18 yang pada prinsipnya mendalihkan bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah Sertifikat obyek perkara Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1798, 1800, 1801/Ragajaya diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli, posita poin 25 (a) mendalihkan bahwa Turut Tergugat IV menolak permohonan pengecekan atas sertifikat obyek sengketa dengan dalih adanya pemblokiran dan alasan ada pihak lainnya yang mengatas namakan PT.Tjitajam mengajukan penerbitan sertfkat pengganti karena hilang. Berikutnya pada posita poin 25 (c) mendalihkan kutip " Penggugat melalui Turut Tergugat III telah mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah tanah dengan SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya, SHBG No. 1801/Ragajaya kepada Turut Tergugat IV, namun menurut informasi bahwa pendaftaran tersebut tidak bisa dilanjutkan karena adanya permohonan

Hal. 58 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



penerbitan SHGB peng anti oleh pihak lain". Perlu untuk diketahui dan dipahami oleh Penggugat penolakan permohonan tersebut quod non disamping adanya permohonan penerbitan sertifikat pengganti oleh pihak lain, terdapat Akta Jual Beli yang menjadi dasar peralihan hak Penggugat beum dilengkapi dengan pajak jual belinya sehingga sudah menjadi suatu keharusan bagi Tergugat IV untuk menolak permohonan dimaksud dikarenakan persyaratannya belum lengkap dan faktanya hak keperdataan kepemilikan sertifikat tersebut sedang diperdebatkan dan/atau masih dalam sengketa;

6. Bahwa Turut Tergugat IV menolak secara tegas tuntutan Penggugat dalam pokok perkaranya petitum poin 2 dan 4 yang intinya agar dinyatakan Penggugat sebagai pemilik tanah sertifikat obyek perkara (Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1798, 1800, 1801/Ragajaya dan agar dinyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli sebagai bukti perolehan Hak. Untuk menyatakan sah dan/atau telah mempunyai kekuatan hukum Akta jual Beli dan pendaftaran peralihan haknya harus berdoman dan mengacu pada ketentuan yang diamanatkan dalam Peraturan pemerintah No.24 tahun 1977 jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan No.3 tahun 1997 sehingga tanpa melengkapi persyaratan data administrasinya termasuk pajak jual belinya maka gugatan tersebut tidak ada relevansinya dan tidak berdasarkan pada hukum ;
7. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dalil dalil gugatan Penggugat yang khususnya ditujukan kepada Turut Tergugat IV, dikarenakan gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat IV terhadap sertifikat sertifikat obyek sengketa sehingga imbasnya merugikan Penggugat dikarenakan faktanya yang nantinya akan disampaikan dalam acara pembuktian terhadap sertifikat obyek perkara belum ada pencatatan perubahan subyek kepemilikan dan masih tercatat atas nama PT.Tjitajam berkedudukan di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor;
8. Untuk memperjelas duduk permasalahan perkara aquo maka dengan ini disampaikan kronologis penerbitan sertifikat sertifikat inlitis berdasarkan data administrasi (buku tanah) yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai berikut
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1798, Surat Ukur No.40/Ragajaya/1999 luas 45000 M2 (empat puluh lima ribu meter

Hal. 59 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi);

b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1800, Surat Ukur No.42/Ragajaya/1999 luas 429300 M2 (empat ratus dua puluh sembilan ribu tiga ratus meter persegi);

c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1801, Surat Ukur No.43/Ragajaya/1999 luas 34100 M2 (tiga ratus empat puluh ribu seratus meter persegi);

Sertifikat sertifikat in litis penerbitannya tanggal 25-8-1999 tercatat atas nama PT.Tjitajam berkedudukan di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 966/HGB/KWBP/1997 tanggal 31-10-1997 jo Nomor 120 HGB/KWBPN/1999 tanggal 30-7-1999 terletak di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor;

Berdasarkan hal hal tersebut diatas maka mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jaarta Barat yang mengadili perkara aquo berkenan memutus:

1. Mengeluarkan Turut Tergugat IV sebagai pihak/partij;
2. Menerima Jawaban Turut Tergugat IV ;
3. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil adlinya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab jinawab (replik dan duplik) dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 18 Januari 2018 Nomor 464/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM KONVENS I :**

### **Dalam Provisi :**

- Menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat

### **Dalam Eksepsi ;**

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat VI;

### **Dalam Pokok Perkara ;**

- Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima;

Hal. 60 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



## **DALAM REKONPENSİ :**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

## **DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :**

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat I dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara, yang hingga kini dihitung sejumlah Rp.5.416.000,- (lima juta empat ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 18 Januari 2018 Nomor 464/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi mengajukan permohonan banding pada tanggal 30 Januari 2018 sebagaimana ternyata dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 17 Januari 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II Konpensi pada tanggal 23 Januari 2019, kepada Terbanding III semula Tergugat III Konpensi pada tanggal 29 Januari 2019, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV Konpensi/Tergugat II Rekonpensi pada tanggal 18 Januari 2019, kepada Terbanding V semula Tergugat V Konpensi/Tergugat III Rekonpensi pada tanggal 15 Januari 2019, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI Konpensi pada tanggal 25 Januari 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konpensi/Turut Tergugat I Rekonpensi pada tanggal 17 Januari 2019, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Konpensi pada tanggal 22 Januari 2019, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III Konpensi/Turut Tergugat II Rekonpensi pada tanggal 18 Januari 2019 dan kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV Konpensi pada tanggal 22 Januari 2019;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (Inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagaimana ternyata dari Relaas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat I Rekonpensi pada tanggal 17 Januari 2019, kepada Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 17 Januari 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II Konpensi pada tanggal 23 Januari 2019, kepada Terbanding III semula Tergugat III Konpensi pada tanggal 29 Januari

*Hal. 61 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV Kompensi/Tergugat II Rekonpensi pada tanggal 18 Januari 2019, kepada Terbanding V semula Tergugat V Kompensi/Tergugat II Rekonpensi pada tanggal 15 Januari 2019, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI Kompensi pada tanggal 25 Januari 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Kompensi/Turut Tergugat I Rekonpensi pada tanggal 17 Januari 2019, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Kompensi pada tanggal 22 Januari 2019, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III Kompensi/Turut Tergugat III Rekonpensi pada tanggal 18 Januari 2019 dan kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV Kompensi pada tanggal 22 Januari 2019;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat diucapkan pada tanggal 18 Januari 2018, Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat I Rekonpensi menyatakan banding pada tanggal 30 Januari 2018, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima.

Menimbang, bahwa amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Dalam Kompensi, Dalam Eksepsi adalah menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima, Dalam Pokok Perkara adalah menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima dan Dalam Rekonpensi adalah menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa sebelum perkara ini di putus di Pengadilan tingkat banding, Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat I Rekonpensi tidak mengajukan memori banding yang dapat melemahkan dan membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama dan Para Terbanding semula Para Tergugat serta Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara Persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Jawab jinawab kedua belah pihak, pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 18 Januari 2018 Nomor 464/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Br, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Dalam Kompensi :

Dalam Provisi :

Hal. 62 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap putusan Provisi yang dinyatakan tidak diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tertuang dalam putusan Pengadilan Tingkat pertama tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama karena telah didasarkan pada alasan-alasan yang dipertimbangkan dengan tepat dan benar dan oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga putusan Dalam Provisi tersebut harus dikuatkan.

## Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa terhadap putusan Eksepsi yang dinyatakan tidak diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tertuang dalam putusan Pengadilan Tingkat pertama tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama karena telah didasarkan pada alasan-alasan yang dipertimbangkan dengan tepat dan benar dan oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga putusan Dalam Eksepsi tersebut harus dikuatkan.

## Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa terhadap putusan Dalam Pokok Perkara yang dinyatakan tidak diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tertuang dalam putusan Pengadilan Tingkat pertama tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama karena telah didasarkan pada alasan-alasan yang dipertimbangkan dengan tepat dan benar dan oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga putusan Dalam Pokok Perkara tersebut harus dikuatkan.

## Dalam Rekonsensi :

Menimbang, bahwa terhadap putusan Rekonsensi yang juga dinyatakan tidak diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tertuang dalam putusan Pengadilan Tingkat pertama tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama karena telah didasarkan pada alasan-alasan yang dipertimbangkan dengan tepat dan benar dan oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih menjadi pertimbangan

*Hal. 63 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga putusan Dalam Rekonpensi tersebut harus dikuatkan pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 18 Januari 2018 Nomor 464/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt yang dimohonkan banding tersebut harus dikuatkan.

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah Pemanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat I Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan, Undang-Undang No. 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui ( HIR ) dan Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan.

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat I Rekonpensi tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 18 Januari 2018 Nomor 464/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pemanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat I Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000.- ( seratus lima puluh ribu rupiah ).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Kamis** tanggal **09 Juli 2020** oleh kami **SINGGIH BUDI PRAKOSO, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **INYOMAN ADI JULIASA, S.H.,M.H.**, dan **DANIEL DALLE PAIRUNAN, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 346/PDT/2020/PT.DKI tanggal 25 Juni 2020 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **16 Juli 2020** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **EFFENDI P. TAMPUBOLON, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 346/PDT/2020/PT.DKI tanggal 25 Juni 2020, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

Hal. 64 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

I NYOMAN ADI JULIASA, S.H.,M.H., SINGGIH BUDI PRAKOSO, S.H.,M.H.,

DANIEL DALLE PAIRUNAN, S.H.,M.H.,

PANITERA PENGGANTI

EFFENDI P. TAMPUBOLON, S.H.,M.H.,

## Rincian Biaya Banding :

- |                  |               |
|------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai | :Rp 6.000,00  |
| 2. Biaya Redaksi | :Rp 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses  | :Rp134.000,00 |

Jumlah Rp150.000,00

( seratus lima puluh ribu rupiah ).

Hal. 65 dari 65 hal. Putusan No.346/Pdt/2020/PT.DKI