



PUTUSAN

Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **PT. BAHANA WIRYA RAYA**, dalam hal ini diwakili oleh H. SATIRI bin H. DJOBOR selaku Direktur Utama, beralamat di Gedung Tomang Tol Swalayan Lantai 3, Jl. Arjuna Utara No. 1, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Cendi Irawan, S.H., Advokad dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum "Everest Advocates Consultant" beralamat di Gedung Tomang Tol Swalayan Lt. 4, Jl. Arjuna Utara No. 1 Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 057/SK-EAC/VI/2019 tanggal 24 Juni 2019, selanjutnya disebut **sebagai Pembanding I semula TERGUGAT III** ;
2. **Ny. KATRINA SIAGIAN**, beralamat di Jl. Jomas GG F, RT 002/005, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rusli, S.H.,M.B.A., Miftahul Hadi, S.Ag.,S.H., para Advokad pada kantor Hukum MHR & Partners yang ber Kantor di Niaga Pratama I, Blok BC No. 2, Kemang Pratama, Kota Bekasi 17116 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2019, selanjutnya disebut **sebagai Pembanding II semula TERGUGAT II** ;
3. **PT BANK J TRUST TBK** (dahulu disebut PT BANK MUTIARA dan dahulu disebut PT BANK CENTURY TBK (Hasil Merger dengan beberapa Bank diantaranya adalah PT BANK CIC INTERNATIONAL TBK) berkedudukan di Sahid Sudirman Center, Jl. Jend. Sudirman No. 86, Jakarta Pusat 10250, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Yulistanto, I Made astika, M. Lutfi dan Edri Mayardi semuanya dalah karyawan pada Legal Division PT. Bank JTRUST Indonesia Tbk ber Kantor di Gedung Sahid Sudirman center Jl. Jenderal Sudirman No. 86 lantai 33, Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa No.17.03/S.Ku-Dir-CLL/JTRUST/VII/2019 tanggal 17 Juli 2019 dan Surat Tugas No.

Halaman 1 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17.02/S.KU.DIR-CLL/JTRUST/VII/2019 tanggal 17 Juli selanjutnya disebut **Pembanding III semula TERGUGAT I;**

Lawan

1. **Rotendi sebagai Direktur PT. Tjitajam**, bertempat tinggal di Tebet Barat Dalam VIII A/1 RT.004 RW.005, Kelurahan Tebet Barat Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Reynold Thonak, S.H., Dkk, Advokat yang berkantor di Ruko Golden Madrid 2 Blok H No.19, Jl. Letnan Sutopo Sektor XIV BSD City Serpong Tangerang 15321 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Mei 2019, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula **Penggugat I;**
2. **Jahja Komar Hidajat sebagai Komisaris PT. Tjitajam**, bertempat tinggal di Jl. Raya Pluit Permai RT.001 RW.005 Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Reynold Thonak, S.H., Dkk, Advokat yang berkantor di Ruko Golden Madrid 2 Blok H No.19, Jl. Letnan Sutopo Sektor XIV BSD City Serpong Tangerang 15321 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Mei 2019, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula **Penggugat II ;**
Selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II disebut Terbanding;
3. **NIKEN LARASATI, S.H.**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, beralamat di Jl. Jalan Raya Cilebut RT 002/RW 011, Kelurahan Cilebut Timur, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rusli, S.H.,M.B.A., Miftahul Hadi, S.Ag.,S.H., para Advokad pada kantor Hukum MHR & Partners yang berkantor di Niaga Pratama I, Blok BC No. 2, Kemang Pratama, Kota Bekasi 17116 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2019 selanjutnya disebut **sebagai Turut Terbanding I semula TERGUGAT IV ;**
4. **SIGIT SISWANTO S.H.**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, beralamat di Jl. Pangkalan Jati No 1A, Pangkalan Jati Cinere Kota Depok Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rusli, S.H.,M.B.A., Miftahul Hadi, S.Ag.,S.H., para Advokad pada kantor Hukum MHR & Partners yang berkantor di Niaga Pratama I, Blok BC No. 2, Kemang Pratama, Kota Bekasi 17116, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2019 Selanjutnya disebut **sebagai Turut Terbanding II semula TERGUGAT V ;**

Halaman 2 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **BUNTARIO TIGRIS DARMAWA NG, S.H., S.E., M.H.**, Notaris, beralamat di Jl. Batu Ceper No. 19 D, E, F, Jakarta Pusat 10120, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Cendi Irawan, S.H., Advokad dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum "Everest Advocates Consultant" beralamat di Gedung Tomang Tol Swalayan Lt. 4, Jl. Arjuna Utara No. 1 Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 057/SK-EAC/VI/2019 tanggal 24 Juni 2019 selanjutnya disebut **sebagai Turut Terbanding banding III semula TURUT TERGUGAT I** ;
6. **JAUHAR ARIFIN, S.H.**, Notaris beralamat di Jl. Pondok Gede Permai 4 Jatiasih Bekasi Jawa Barat, selanjutnya disebut **sebagai Turut Terbanding IV semula TURUT TERGUGAT II** ;
7. **HARRY PURNOMO**, Notaris beralamat di Kp. Dua Jl. Patriot Raya No.72 Jakasampurna, Bekasi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syarif Fadilah, S.H., M.H., Juliani, S.H., dkk para Advokad dan Konsultan Hukum pada kantor Law Office Syarif Fadillah & Partners beralamat di Gedung Eastonia Lt. 4 Jalan Raya Jatiwaringin No. 9 Pangkalan Jati, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 19 Juni 2019 selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding V semula TURUT TERGUGAT III**;
8. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG /KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN JAWA BARAT CQ BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BOGOR JAWA BARAT**, berkedudukan di Jl. Tegar Beriman Cibinong Bogor Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Upi Surasti, S.H., dkk berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Juni 2019 Nomor 2144/SK-600.13/VI/2019 Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding VI semula TURUT TERGUGAT IV** ;

Pengadilan Tinggi tersebut:

Setelah membaca berkas perkara tanggal 30 Januari 2020 Nomor 137/Pdt.G/2019/PN Cbi dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Halaman 3 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Mei 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 20 Mei 2019 dalam register Nomor 137/Pdt.G/2019/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. POSITA/DALIL POKOK GUGATAN

Adapun yang menjadi dasar dan alasan PENGGUGAT mengajukan Gugatan ini adalah sebagai berikut :

Legal Standing PENGGUGAT Dalam Perkara *A quo* dan Hubungannya Dengan Para TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT

1. Bahwa PENGGUGAT merupakan Perseroan Terbatas yang didirikan sejak tanggal 21 Desember 1934, dengan nama *Land en Tuinbouwonderneming Tjitajam (Tjitajam NV)*, dengan dasar-dasar sebagai berikut :
 - 1.1 Akta No. 26 tertanggal 21 Desember 1934 yang dibuat di hadapan George Herman Thomas Notaris di Batavia, yang telah disahkan oleh Gubernur Hindia Belanda, sesuai Surat Keputusan Gubernur Hindia Belanda No. 20 tanggal 6 Desember 1935, dengan mengangkat Tuan Tjioe Tek Tjong sebagai Direktur dan Souw Sian Hak sebagai Komisaris, dan diumumkan di *Javasche Courant* tanggal 31 Desember 1935, Nomor 104, Tambahan Berita Negara No. 179;
 - 1.2 Akta perubahan Anggaran Dasar Tjitajam NV yang dinyatakan dalam Akta No. 59 yang dibuat di hadapan Notaris Meester Nicolaas August Mispelblom Van Ardena, sebagaimana tertuang dalam Tambahan Berita Negara tanggal 15 Juli 1952 No. 57, Tambahan No. 785 yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman RI tanggal 4 juni 1952 No. jA.5/79/25;
 - 1.3 Akta No. 12 A tertanggal 8 Juni 1977 tentang Risalah Rapat *Tjitajam Nv* yang dibuat di hadapan Notaris Soehartono Adiwino, S.H., Pengganti Sementara dari Notaris Hobropoerwanto dan telah terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Register No. 2467 tertanggal 21 Juni 1977, tentang Perubahan dan Pengangkatan Direksi dan Komisaris baru yaitu Marjono Lingga selaku Direktur dan Tuan Soewono, Andreas Yani Suryadharma, Budi Nugraha Teguh, serta Hamadi Widjaja selaku Komisaris;
 - 1.4 Akta Jual Beli Saham Tjitajam NV dengan PT Antilope Maju, sesuai dengan Akta No. 181 tanggal 29 Oktober 1990, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;

Halaman 4 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.5 Akta Risalah Rapat Tjitajam NV No. 59 tanggal 12 Desember 1990, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta tentang Perubahan Anggaran Dasar Perseroan dan Perubahan Direksi dan Komisaris, yaitu mengangkat Amir Abdul Rachman sebagai Presiden Direktur, Purwo Hari Prawira, Tubagus Farid Wadjdi, dan Sahala Nababan sebagai Direktur, Jan Darmadi sebagai Presiden Komisaris, serta Lestien Tjokrokudusno dan Iskandar sebagai Komisaris;

1.6 Berita Acara Rapat tanggal 26 Maret 1996, sebagaimana dituangkan dalam Akta No. 101, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta tentang Meratifikasi dan mengesahkan perjanjian jual beli pengalihan hak atas saham-saham oleh PT Antilope Madju kepada PT Property Java serta Menyetujui Pengalihan/Penjualan sebanyak 500 (lima ratus) helai saham yang merupakan seluruh saham-saham perseroan oleh PT Property Java kepada PT Suryamega Cakrawala. Sehingga demikian PT Suryamega Cakrawala tersebut merupakan satu-satunya pemegang saham dalam PT TJITAJAM;

1.7 Akta Jual Beli Saham antara PT Property Java kepada PT Suryamega Cakrawala, pada tanggal 26 Maret 1996, sesuai dengan Akta No. 102, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;

1.8 Berita Acara Rapat PT TJITAJAM tanggal 26 Maret 1996 sesuai dengan Akta No. 103 yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta tentang Perubahan Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris, yaitu mengangkat Laurensius Hendra Soedjito sebagai Direktur Utama, Agustinus Jusuf Sutanto sebagai Direktur, JAHJA KOMAR HIDAJAT sebagai Komisaris Utama, dan Xaverius Nursalim serta Amalia Sianti sebagai Komisaris.

2. Bahwa kemudian PENGGUGAT yang awalnya bernama Tjitajam NV tersebut, telah mengadakan perubahan Anggaran Dasar, yaitu sebagai berikut :

2.1 Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 108 tanggal 15 April 1996, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman RI No. C2-8383.HT.OI.04.TH 96 tanggal 12 Agustus 1996;

2.2 Akta No. 129 tanggal 16 Desember 2003, yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, SH, SE, MH, Notaris di Jakarta, Tentang penjualan saham milik Laurensius Hendra Soedjito kepada Jahja Komar Hidajat, dan Perubahan Direksi dan Direktur Utama, dari

Halaman 5 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Laurensius Hendra Soedjito menjadi Rotendi sebagaimana dengan pengesahan Menteri Hukum dan HAM No C-02729 HT.01.04.TH.2004 tertanggal 5 Februari 2004.

3. Bahwa kedudukan PENGGUGAT sebagai suatu Perseroan Terbatas dengan berdasarkan Akta-akta sebagaimana disebutkan di atas, telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No: 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim tertanggal 27 April 2000 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijde*), yang dalam Amar Putusannya menyatakan sebagai berikut :

"Mengadili"

Dalam Konpensasi

Dalam Eksepsi: Menolak Eksepsi TERGUGAT VII dan TERGUGAT XIII

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT sebagian;
- Menyatakan TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XII, TURUT TERGUGAT II sampai dengan TURUT TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- **MENYATAKAN SAH MENURUT HUKUM PT TJITAJAM YANG DIDIRIKAN BERDASARKAN PADA :**
 - Akta perubahan Anggaran Dasar Tjitajam NV yang dinyatakan dalam Akta No.59 yang dibuat di hadapan Notaris Meester Nicolaas August Mispelblom Van Ardena, sebagaimana tertuang dalam Tambahan Berita Negara tanggal 15 juli 1952 No. 5, Tambahan No.785 yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman RI tanggal 4 juni 1952 No.jA.5/79/25;
 - Akta Perubahan Direksi dan Komisaris sebagaimana tertuang dalam Akta Risalah Rapat tertanggal 8 Juni 1977 No. 12A yang dibuat oleh Hobro Poerwanto, Notaris di Jakarta;
 - Akta Jual Beli Saham Tjitajam NV dengan PT. Antilope Maju, sesuai dengan Akta No. 181 tanggal 29 Oktober 1990, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;
 - Akta Risalah Rapat Tjitajam NV No. 59 tanggal 12 Desember 1990, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;
 - Berita Acara Rapat tanggal 26 Maret 1996, sebagaimana dituangkan dalam Akta No. 101, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli Saham antara PT. Property Jaya kepada PT Suryamega Cakrawala, pada tanggal 26 Maret 1996, sesuai dengan Akta No. 102, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;
 - Berita Acara Rapat PT. Tjitajam tanggal 26 Maret 1996 sesuai dengan Akta No. 103 yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta.
 - Dst.....”
4. Bahwa PENGUGAT sebagai suatu Perseroan Terbatas yang sah menurut Ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan Putusan Pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*) sebagaimana disebutkan di atas memiliki aset perusahaan diantaranya berupa 3 (tiga) bidang Tanah sebagai berikut :

4.1 Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1798/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999 atas nama PT TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, asal Persil Sertipikat Hak Guna Usaha No. 2 tertanggal 24 April 1937, yang terletak di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan luas keseluruhan 45.000 M² (empat puluh lima ribu meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 40 tertanggal 18 Agustus 1999, dengan batas-batas sebagai berikut :

- | | | |
|---|-------------------|----------------------|
| - | Sebelah Barat : | Jalan Setapak; |
| - | Sebelah Timur : | Kali Caringin; |
| - | Sebelah Utara : | Perumahan Grand I; |
| - | Sebelah Selatan : | Jalan Desa Ragajaya. |

4.2 Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1800/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999 atas nama PT TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, asal Persil Sertipikat Hak Guna Usaha No. 4 tertanggal 24 April 1937, yang terletak di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan luas keseluruhan 429.300 M² (empat ratus dua puluh sembilan ribu tiga ratus meter persegi)

Halaman 7 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 42 tertanggal 25 Agustus 1999, 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 TTJITAJAM 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.

4.3 Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1801/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999 atas nama PT TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996, asal Persil Sertipikat Hak Guna Usaha No. 5 tertanggal 24 April 1937, yang terletak di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan luas keseluruhan 34.100 M² (tiga puluh empat ribu seratus meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 43 tertanggal 18 Agustus 1999, 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 sebagai Tanah Objek Pengikatan Jual-Beli/PJB).

5. Bahwa Tanah Objek Pengikatan Jual Beli yang seluruhnya merupakan Aset milik PENGUGAT sebagaimana dimaksud di atas, khususnya SHGB Nomor 1798/Ragajaya dan SHGB Nomor 1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur dalam Perkara No : 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim, yang pelaksanaannya telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong, sesuai dengan Berita Acara Penyitaan Jaminan No: 26/Pdt/Del.CBN/1999/PN.CBN. Jo No. 108/Pdt.G/1999/Pn.Jkt.Tim tertanggal 12 Juli 1999;

6. Bahwa pada tanggal 16 Desember 2003 terhadap Tanah Objek Pengikatan Jual-Beli milik PENGUGAT tersebut, dilakukan Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT I, yaitu sebagaimana dituangkan ke dalam Akta-akta sebagai berikut :

6.1 SHGB No. 1798/Ragajaya dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 133 dan Kuasa Menjual No. 134 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;

6.2 SHGB No. 1800/Ragajaya dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 dan Kuasa Menjual No. 138 tertanggal 16 Desember 2003 di hadapan TURUT TERGUGAT I;

6.3 SHGB No. 1801/Ragajaya dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 139 dan Kuasa Menjual No. 140 tertanggal 16 Desember 2003 di hadapan TURUT TERGUGAT I.

7. Bahwa terhadap Pengikatan Jual Beli tersebut di atas yang dilakukan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, karena sifatnya hanya Pengikatan Jual Beli (PJB), maka tidak pernah disertai dengan penyerahan bukti kepemilikan atas Tanah Objek Pengikatan Jual-Beli berupa Asli SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya, dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT. Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996;

8. Bahwa selain tidak pernah diikuti dengan penyerahan Asli Sertifikat-Sertifikat Hak Guna Bangunan Milik PENGUGAT tersebut di atas, senyatanya PENGUGAT juga TIDAK PERNAH MENERIMA PEMBAYARAN dari TERGUGAT I atas Pengikatan Jual Beli dan Kuasa atas bidang-bidang tanah milik PENGUGAT dimaksud (Tidak Pernah Ada Lalu Lintas Uang);

9. Bahwa setelah adanya Pengikatan Jual Beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I sebagaimana tersebut di atas, pada tanggal 8 Desember 2004, TERGUGAT I mengirimkan surat kepada PENGUGAT yang pada intinya TERGUGAT I meminta kepada PENGUGAT untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 dan Kuasa Menjual No. 138, dikarenakan adanya penjualan tanah SHGB No. 1800/Ragajaya

Halaman 9 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 kepada *Titusville Worldwide, Inc.*, yang kemudian pada tanggal 9 Desember 2004 *Titusville Worldwide, Inc.* mengirimkan surat kepada PENGUGAT, yang meminta agar PENGUGAT menandatangani Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT III terhadap bidang tanah sesuai SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996;

10. Bahwa sehubungan dengan adanya surat-surat sebagaimana dimaksud dalam poin nomor 9 (sembilan) tersebut di atas, PENGUGAT pada tanggal 25 Januari 2005 telah melakukan Pembatalan Pengikatan Jual Beli atas SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT Tjitajam sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 dan Kuasa Menjual No. 138 sebagaimana tertuang dalam Akta Pembatalan No. 146 tertanggal 25 Januari 2005 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I selaku Notaris di Jakarta Pusat;
11. Bahwa setelah PENGUGAT melakukan Pembatalan terhadap Pengikatan Jual Beli atas SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT Tjitajam, PENGUGAT melakukan Pengikatan Jual Beli (PJB) dengan TERGUGAT III atas tanah sesuai SHGB No. 1800/Ragajaya Atas nama PT Tjitajam yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 147 dan Kuasa Untuk Menjual No. 148 tertanggal 25 Januari 2005, yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I selaku Notaris di Jakarta Pusat;
12. Bahwa terhadap Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT III tersebut di atas, sama halnya dengan Pengikatan Jual Beli yang dilakukan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, yaitu tidak pernah disertai dengan penyerahan Asli bukti kepemilikan SHGB No. 1800/Ragajaya, serta tidak pernah ada pembayaran dari TERGUGAT III kepada PENGUGAT.
13. Bahwa Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual yang dilakukan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I terhadap SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya Atas nama PT Tjitajam maupun Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Untuk Menjual antara PENGUGAT dan TERGUGAT III terhadap SHGB No. 1800/Ragajaya Atas Nama PT Tjitajam yang merupakan Aset PENGUGAT tersebut BUKAN merupakan Jual Beli/Pengalihan Aset Perseroan, karena dilakukan tanpa melalui mekanisme Rapat Umum Pemegang Saham yang dihadiri Pemegang Saham terutama Pemegang Saham Mayoritas dari PT Tjitajam (PENGUGAT) yaitu PT SURYAMEGA CAKRAWALA

Halaman 10 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan 2.250 Lembar Saham. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas sebagaimana Perubahan Atas Undang-Undang No. 1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas Pasal 102 yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 102

(1) Direksi wajib meminta persetujuan RUPS untuk:

- a. mengalihkan kekayaan Perseroan; atau*
- b. menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan; yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak.*

(2) Transaksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah transaksi pengalihan kekayaan bersih Perseroan yang terjadi dalam jangka waktu 1 (satu) tahun buku atau jangka waktu yang lebih lama sebagaimana diatur dalam anggaran dasar Perseroan.

(3).....dst

14. Bahwa dengan demikian menjadi jelas dan terang merujuk pada ketentuan Pasal 102 tersebut di atas, Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III terhadap Aset PT TjitaJam (PENGUGAT) yang dilakukan tanpa melalui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dengan dihadiri oleh Pemegang Saham Mayoritas PT TjitaJam yaitu PT SURYAMEGA CAKRAWALA sebanyak 2.250 lembar saham belum dapat dikatakan sebagai JUAL BELI atau Pengalihan Hak atas Tanah Milik PENGUGAT.

Permasalahan Hukum Antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV Atas SHGB No. 1798/Ragajaya Atas Nama PT TjitaJam Dengan Pengesahan Akta Pendirian Tertanggal 12 Agustus 1999 Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 40 tertanggal 18 Agustus 1999 dan SHGB No. 1801/Ragajaya Atas Nama PT TjitaJam Surat Ukur No. 43 tertanggal 18 Agustus 1999

1. Bahwa permasalahan terhadap SHGB No. 1798/Ragajaya atas nama PT TjitaJam sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 40 tertanggal 18 Agustus 1999 dan SHGB 1801/Ragajaya atas nama PT TjitaJam sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 43 tertanggal 18 Agustus 1999 dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996 yang

Halaman 11 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya oleh PENGUGAT dilakukan Pengikatan Jual-Beli dengan TERGUGAT I timbul ketika diketahui oleh PENGUGAT apabila TERGUGAT I secara Melawan Hukum telah melakukan jual beli dengan TERGUGAT II terhadap 2 (dua) SHGB milik PENGUGAT tersebut pada tanggal 2 Februari 2015 sebagaimana yang dituangkan ke dalam akta-akta sebagai berikut :

- 1.1 Akta Jual Beli Nomor. 249/2015 tertanggal 2 Februari 2015 terhadap SHGB Nomor : 1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 yang dibuat di hadapan TERGUGAT IV dan;
- 1.2 Akta Jual Beli Nomor. 250/2015 tertanggal 2 Februari 2015 terhadap SHGB Nomor : 1798/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 yang dibuat di hadapan TERGUGAT IV.
2. Bahwa kemudian atas dasar Akta Jual Beli sebagaimana yang dimaksud dalam Poin nomor 1 (satu) tersebut di atas, pada tanggal 30 Maret 2015 secara Melawan Hukum TERGUGAT II bertindak selaku Penjual telah melakukan Pengikatan Jual Beli terhadap SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan pihak TERGUGAT III selaku Pembeli di hadapan TERGUGAT V selaku Notaris di Kota Depok Jawa Barat. Adapun perjanjian jual beli dimaksud dituangkan ke dalam Akta-akta sebagai berikut :
 - 2.1 Terhadap SHGB No. 1798/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 56 dan Kuasa Jual No.57 di hadapan TERGUGAT V selaku Notaris di Kota Depok Jawa Barat;
 - 2.2 Terhadap SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 58 dan Kuasa Jual No. 59 di hadapan TERGUGAT V selaku Notaris di Kota Depok Jawa Barat.
3. Bahwa tindakan TERGUGAT I sebagaimana diuraikan dalam poin nomor 2 (dua) di atas yang dengan dasar Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual, telah mengalihkan kedua SHGB milik PENGUGAT kepada TERGUGAT II dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang bertentangan dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, karena proses Pengikatan Jual Beli atas Tanah Objek Pengikatan Jual Beli milik PENGUGAT dengan

Halaman 12 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



TERGUGAT I yang dituangkan ke dalam Akta Pengikatan Jual Beli BELUM BERSIFAT SEMPURNA (Prematur), dimana faktanya sampai Gugatan ini diajukan TIDAK PERNAH dibuatkan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diikuti pembayaran dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT selaku pemilik tanah;

4. Bahwa demikian pula dengan tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT II yang telah mengalihkan SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam milik PENGGUGAT tersebut kepada TERGUGAT III dalam bentuk Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual yang dibuat di hadapan TERGUGAT V jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Bahwa selain belum ada pembayaran sebagaimana telah diuraikan di atas, proses Pengikatan Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, belum dapat dikatakan sebagai suatu bentuk peralihan hak atas tanah, karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I Tidak Pernah dilakukan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang digariskan dalam Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

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

6. Bahwa hal demikian sebagaimana dimaksud dalam point No. 5 (Lima) tersebut di atas juga telah diatur oleh para pihak yang tercantum dalam Pengikatan Jual Beli No. 133 dan Pengikatan Jual Beli No. 139 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I, yaitu sebagai berikut :

"bahwa pihak pertama hendak menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua yang menerangkan hendak membeli dan menerima penyerahan dari pihak pertama atas tanah dan bangunan tersebut, akan tetapi karena sesuatu hal yang telah diketahui oleh kedua belah pihak, MAKA JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN TERSEBUT BELUM DAPAT DILAKSANAKAN DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG BERWENANG"



Sehingga

Dalam hal ini TERGUGAT I Belum/Tidak Memiliki Hak Apapun atas Tanah Objek Pengikatan Jual-Beli milik PENGGUGAT. Hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 34 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, dinyatakan apabila peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena : JUAL BELI, Tukar-menukar, penyertaan dalam modal, hibah, dan pewarisan.

7. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut, telah membuktikan apabila antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tidak pernah terjadi peralihan hak atas Tanah Objek Pengikatan Jual-Beli yang sah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu dalam bentuk Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini sesuai dengan prinsip jual beli tanah yaitu Tunai (*Contant*) atau dibayar secara Lunas, Terang dilakukan di hadapan Kepala Desa sebagaimana yang dianut dalam Hukum Adat yang merupakan Asas dari Hukum Tanah yang berlaku di Indonesia;
8. Bahwa selain itu, faktanya, dasar yang digunakan oleh TERGUGAT I pada saat melakukan proses jual beli dengan TERGUGAT II atas tanah SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 adalah dengan dasar SURAT KUASA JUAL yang dibuat pada saat melakukan Pengikatan Jual Beli dengan PENGGUGAT di hadapan TURUT TERGUGAT I, demikian pula dasar peralihan yang digunakan oleh TERGUGAT II pada saat melakukan Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT III di hadapan TERGUGAT V adalah Surat Kuasa Jual;
9. Bahwa penggunaan Kuasa Jual/Kuasa Mutlak dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah merupakan hal yang dilarang atau bertentangan dengan undang-undang, yaitu 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 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”.



- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1400 K/Pdt/2001 tertanggal 2 Januari 2003 yang menyatakan bahwa :

"Bahwa penggunaan Surat Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah tidak diperbolehkan berdasarkan instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982. Oleh karena itu, pengalihan hak atas tanah yang berdasarkan Surat Kuasa Mutlak batal demi hukum";

- 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."

10. Bahwa dengan demikian, berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, membuktikan apabila proses jual beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II yang kemudian diikuti dengan Proses Pengikatan Jual Beli antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT III di atas Tanah Objek Pengikatan Jual-Beli milik PENGUGAT adalah tidak sah, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- 10.1. Dasar yang digunakan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan TERGUGAT III yaitu Pengikatan Jual Beli (PJB) dan Kuasa Jual/Kuasa Mutlak merupakan hal yang dilarang oleh undang-undang;
- 10.2. Tanah Objek Pengikatan Jual-Beli yang diperjualbelikan sedang dalam Sita Jaminan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No: 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim tertanggal 27 April 2000 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijde*);
- 10.3. TERGUGAT I bukanlah pihak yang berhak atas Tanah Objek Pengikatan Jual-Beli dengan alas hak SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT. Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, hal tersebut dikarenakan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I tidak pernah dilakukan jual beli yang sah di hadapan Pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT, sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang yang berlaku.



11. Bahwa oleh karena tindakan TERGUGAT I selaku penjual dalam proses jual beli Tanah Objek Pengikatan Jual-Beli dengan TERGUGAT II, dan TERGUGAT II selaku Penjual dalam Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT III terhadap SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 sebagaimana diuraikan di atas, terbukti merupakan tindakan yang tidak sesuai dan bertentangan dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, maka dalam Perkara *a quo* TERGUGAT II dan TERGUGAT III dapat pula dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad buruk/tidak beritikad baik, dimana TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam melakukan jual beli/Pengikatan Jual Beli tersebut tidak meneliti dan menyelidiki hal-hal tentang objek tanah yang akan dibeli. Tindakan yang seharusnya dilakukan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III selaku pembeli diantaranya adalah mencari tahu/memastikan hal-hal tentang siapa yang sebenarnya berhak atas objek tanah yang akan dibeli? dan apakah alas hak yang dimiliki oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku penjual adalah sah secara hukum ?? Serta apakah tanah tersebut melekat Sita Jaminan atau tidak? karena faktanya sebagaimana telah PENGUGAT uraikan sebelumnya, bahwa terhadap bidang tanah dengan SHGB No. 1798/Ragajaya, dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam, sedang diletakkan Sita Jaminan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No: 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim tertanggal 27 April 2000 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijde*). Terkait hal ini TERGUGAT I juga sebenarnya secara sadar telah mengetahuinya, maka Terhadap jual beli seperti itu patut serta beralasan hukum untuk dianggap tidak pernah terjadi/batal demi hukum, hal tersebut sebagaimana telah diamanatkan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1233 K/Pdt/2006 tertanggal 24 April 2007, yang menyatakan sebagai berikut :

“Terhadap tanah yang sedang dalam status diletakkan dalam SITA JAMINAN, dengan demikian PROSES JUAL BELI terhadap tanah tersebut adalah BATAL DEMI HUKUM;

12. Bahwa dengan demikian, maka proses Pengikatan Jual Beli yang dilakukan antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT III tersebut di atas karena didasarkan oleh suatu Perbuatan Melawan Hukum sebelumnya yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sudah sepatutnya



dinyatakan tidak sah menurut hukum/tidak pernah terjadi, karena TERGUGAT II selaku penjual bukan merupakan pihak yang berhak, serta mengetahui secara sadar apabila tanah yang dijualnya tersebut diperoleh dari TERGUGAT I dengan cara yang tidak benar dan melawan hukum, dimana pada saat itu TERGUGAT I melakukan jual beli hanya didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual, yang mana hal tersebut bertentangan dan dilarang oleh Undang-undang sebagaimana diuraikan di atas;

13. Bahwa kemudian pada tahun 2017 baru diketahui oleh PENGUGAT terhadap SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 secara Melawan Hukum telah diangkat Sita Jaminannya oleh TURUT TERGUGAT IV dalam hal ini Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor Jawa Barat, sesuai dengan fakta persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam Perkara Nomor : 106/G/2017/PTUN.BDG yang diajukan oleh PENGUGAT *in casu*, terkait Pembatalan SHGB Pengganti yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor dengan Alasan Hilang terhadap SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, dan SHGB No 1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 yang dimohonkan oleh PT Tjitajam Fiktif (PT Tjitajam versi Zaldy Sofyan,Tamami Imam Santoso dkk);
14. Bahwa selain fakta tersebut di atas, selama Proses Persidangan di PTUN Bandung dimaksud telah diperoleh fakta lainnya yaitu TERGUGAT III secara Melawan Hukum telah menguasai Asli 3 (tiga) SHGB milik PENGUGAT, yakni SHGB. No 1798/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya, dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT. Tjitajam dengan pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, padahal PENGUGAT tidak pernah menyerahkannya kepada TERGUGAT III maupun pihak lainnya sebagaimana telah diuraikan sebelumnya;
15. Bahwa kemudian atas dasar penguasaan tersebut, TERGUGAT III secara Melawan Hukum telah membuat Perjanjian Perdamaian dengan Pihak PT Tjitajam Fiktif (PT Tjitajam versi Zaldy Sofyan,Tamami Imam Santoso dkk), sesuai Akta Perdamaian No. 03 tertanggal 6 Juni 2017 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT III dalam hal ini Harry Purnomo, S.H., M.H., M.Kn selaku Notaris di Bekasi, dimana dalam Perjanjian tersebut TERGUGAT III telah menyerahkan ketiga SHGB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud kepada pihak PT Tjitajam Fiktif, kemudian PT. Tjitajam Fiktif secara Melawan Hukum telah menyerahkannya kepada TURUT TERGUGAT IV melalui Bank Tabungan Negara Cabang Depok, selanjutnya TURUT TERGUGAT IV menyatakan ketiga SHGB milik PENGGUGAT tersebut tidak berlaku/dimatikan, hal mana sesuai dengan Surat TURUT TERGUGAT IV Nomor : 3730/SD-600/X/2017 tertanggal 16 Oktober 2017. Mengenai hal ini juga diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III saat memberikan keterangannya sebagai Saksi di bawah sumpah di hadapan persidangan dalam perkara No.79/Pdt.G/2017/PN.CBI;

16. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT *in casu* di PTUN Bandung tersebut telah diputus pada tanggal 2 Januari 2018, dimana Yang Mulia Majelis Hakim dalam Amar Putusannya menyatakan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya. Adapun pertimbangan yang mendasari dikabulkannya Gugatan dimaksud, yaitu sebagaimana tercantum pada halaman 103 s/d 106 Putusan dimaksud, yang pada intinya menyatakan hal-hal sebagai berikut :

“menimbang, bahwa apabila ketentuan di atas dikaitkan dengan fakta hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menyatakan sah menurut hukum PT. Tjitajam yang didirikan berdasarkan bukti, yakni PT. Tjitajam versi PENGGUGAT in casu, karenanya PT. Tjitajam versi PENGGUGAT in casu adalah badan hukum perdata yang memiliki hubungan hukum penuh dengan harta kekayaannya..... sehingga bentuk peralihan, penggabungan, pemisahan, atau penggantian sertipikat karena hilang, rusak, maupun penggantian blanko lama atas tanah tersebut hanya dapat dilakukan atas permohonan PT. Tjitajam versi PENGGUGAT bukan orang/badan hukum selain dari PT. Tjitajam versi PENGGUGAT....dst”

17. Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 106/G/2017/PTUN.BDG tertanggal 2 Januari 2018 tersebut di atas telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor No : 65/B/2018/PT.TUN.JKT Jo Putusan Mahkamah Agung RI No : 461 K/TUN/2018 Tertanggal 8 Oktober 2018 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewidsje*);

Halaman 18 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



18. Bahwa selanjutnya terhadap ketiga objek tanah sebagaimana yang diuraikan dalam SHGB. No 1798/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya, dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 atas permohonan PENGUGAT *in casu* dalam Perkara Perdata Nomor : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi (dalam kedudukannya selaku PENGUGAT Intervensi) telah diletakkan Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Tanggal 9 Agustus 2018 No.04/ Pen.Pdt/CBI Jo No.79/Pdt.G/2017/PN.CBI dan Berita Acara Sita Jaminan Pada hari Kamis 23 Agustus 2018 yang juga telah diikuti dengan Surat Pemberitahuan Sita Jaminan kepada TURUT TERGUGAT IV oleh Pengadilan Negeri Cibinong sesuai Surat Nomor W11.U20/3385/HT.04.10/VIII/2018 tertanggal 24 Agustus 2018.

Permasalahan Hukum Antara PENGUGAT Dengan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV Atas SHGB No. 1800/Ragajaya Atas Nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian Tertanggal 12 Agustus 1999 Sebagaimana Diuraikan Dalam Surat Ukur No. 42 tertanggal 25 Agustus 1999.

1. Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, terhadap bidang tanah dengan SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian Tertanggal 12 Agustus 1996 Sebagaimana Diuraikan Dalam Surat Ukur No. 42 tertanggal 25 Agustus 1999 milik PENGUGAT, telah dilakukan Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT III sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 147 dan Kuasa Untuk Menjual No. 148 tertanggal 25 Januari 2005, yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
2. Bahwa pada saat melakukan Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT III, bidang tanah milik PENGUGAT dengan alas hak SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 sedang diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Putusan Perkara Perdata No : 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim tertanggal 27 April 2000 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*), yang pelaksanaannya telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong, sesuai dengan Berita Acara Penyitaan Jaminan No: 26/Pdt/Del.CBN/1999/PN.CBN. Jo No. 108/Pdt.G/1999/Pn.Jkt.Tim tertanggal 12 Juli 1999;



3. Bahwa setelah Pengikatan Jual Beli dilaksanakan, pada tahun 2011 TERGUGAT III mengajukan Gugatan terhadap PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagaimana Register Perkara No. 534/Pdt.G/2011/PN.Jkt-Bar, dimana TERGUGAT III merasa ditipu oleh PENGGUGAT terkait SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT. Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 sedang berada dalam Sita Jaminan;
4. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT III tersebut di atas berujung pada perdamaian dengan pihak PENGGUGAT, sebagaimana dituangkan ke dalam Akta Perdamaian No. 19 tertanggal 14 Februari 2012 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT II dalam hal ini Jauhar Arifin, S.H., selaku Notaris di Bekasi, dimana dalam Perjanjian tersebut PENGGUGAT memiliki kewajiban untuk membantu TERGUGAT III mencabut Sita Jaminan atas SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT. Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, dan TERGUGAT III memiliki kewajiban untuk mencabut Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Selain itu, kedua belah pihak telah sepakat untuk tidak akan melakukan tuntutan apapun baik secara Perdata maupun Pidana di kemudian hari, sesuai Pasal 5 Akta No. 19 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT II, yang menyatakan sebagai berikut :

“dengan terlaksananya penyelesaian perkara ini dengan perdamaian, MAKA PARA PIHAK SEPAKAT UNTUK SALING MEMBEBAHKAN DARI TUNTUTAN-TUNTUTAN BAIK SECARA PERDATA MAUPUN PIDANA DIKEMUDIAN HARI”
5. Bahwa setelah menandatangani Akta Perdamaian dimaksud, PENGGUGAT telah beritikad baik melakukan kewajibannya, yaitu membantu TERGUGAT III melakukan Pencabutan Sita Jaminan atas SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, yang pelaksanaannya telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 23 Oktober 2014 sesuai 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, dan TERGUGAT III telah mencabut Gugatan nya di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
6. Bahwa pada bulan Agustus tahun 2016, PENGGUGAT kembali mendapatkan panggilan sidang di Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh TERGUGAT III selaku Penggugat dengan Register Perkara No. 464/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt, dimana PENGGUGAT dalam perkara tersebut selaku TERGUGAT I. Adapun maksud dan tujuan dari Gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT III sebagaimana dimaksud dalam point nomor 2 (dua) Petitum diantaranya adalah untuk mengesahkan Pengikatan Jual Beli No. 147 dan Kuasa Jual No. 148 tertanggal 25 Januari 2005 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I serta Akta Jual Beli No. 133 tanggal 30 Desember 2009 yang dibuat oleh TERGUGAT III di hadapan TERGUGAT IV, yang mana dalam Akta tersebut yang bertindak selaku Penjual dan Pembeli adalah TERGUGAT III sendiri, tidak ada pihak lain layaknya Jual Beli yang berlaku pada umumnya;

7. Bahwa selama Proses Persidangan perkara tersebut di atas, diperoleh fakta dimana TERGUGAT IV pada tahun 2016 karena mengetahui adanya ketidakbenaran dari Akta Jual Beli No. 133/2009 tertanggal 30 Desember 2009, maka Akta dimaksud dibatalkan, sebagaimana Surat No. 001/NI/V/2016, yang isinya menerangkan sebagai berikut :

"Benar AJB tersebut ia yang menandatangani karena lokasi tanah tersebut ada di wilayah kerjanya, dan pekerjaan tersebut ia dapat dari mitra Notaris Sigit Siswanto, S.H., selaku Notaris/PPAT wilayah kerja Depok, sehingga pemberkasan yang berhubungan dengan keabsahan AJB No: 133/2009 dipercayakan kepada beliau. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, apabila terdapat kekeliruan/ketidakabsahan, kami mohon maaf dan AKTA TERSEBUT KAMI BATALKAN".

8. Bahwa terhadap Gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT III di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Register Perkara No. 464/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt, telah diputus pada tanggal 18 Januari 2018 dengan amar putusan menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima atau *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO), dan saat ini sedang diajukan upaya hukum Banding oleh TERGUGAT III kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
9. Bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut di atas, maka tindakan TERGUGAT III yang telah melakukan Akta Jual Beli atas tanah milik PENGGUGAT dengan alas hak SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT. Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 di hadapan TERGUGAT IV, dengan dasar Pengikatan Jual Beli dan

Halaman 21 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Jual, jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan diri PENGUGAT. Dan oleh karena Akta Jual Beli No. 133/2009 tertanggal 30 Desember 2009 yang dibuat oleh TERGUGAT IV terbukti tidak sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan, maka cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk menyatakan batal/tidak sah akta dimaksud;

Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V

1. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka tindakan Para TERGUGAT I – TERGUGAT V merupakan Perbuatan Melawan Hukum, Bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta yang menyatakan sebagai berikut :

“tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

2. Bahwa selain itu menurut Prof J. Satrio, dalam bukunya yang berjudul *“Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang”*, menerangkan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerd tersebut, dapat dikategorikan syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum, antara lain:

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan itu melawan hukum, dapat berupa:
 1. Bertentangan (melanggar) hak orang lain;
 2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 3. Bertentangan dengan kesusilaan;
 4. Bertentangan dengan kepentingan umum.
- Ada kerugian;
- Ada hubungan sebab akibat antara Perbuatan Melawan Hukum dengan kerugian yang timbul.

3. Bahwa apabila ketentuan Peraturan Perundang-undangan tersebut di atas dikaitkan dengan fakta Perkara *a quo*, maka Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para TERGUGAT I – TERGUGAT V, dapat PENGUGAT uraikan sebagai berikut :

3.1 Bahwa tindakan TERGUGAT I yang telah melakukan Jual Beli dengan TERGUGAT II di hadapan TERGUGAT IV dengan dasar Pengikatan Jual Beli No. 133 dan Kuasa Jual No. 134 serta Pengikatan Jual Beli No 139 dan Kuasa Jual No. 140 tertanggal 16 Desember 2003 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I selaku Notaris di Jakarta Pusat atas bidang tanah milik PENGGUGAT dengan alas hak SHGB No. 1798/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT. Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 yang sedang diletakkan Sita Jaminan, sebagaimana dituangkan ke dalam Akta Jual Beli No : 250/2015 tertanggal 2 Februari 2015 dan Akta Jual Beli No : 249/2015 tertanggal 2 Februari 2015, jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT;

3.2 Bahwa tindakan TERGUGAT II yang telah melakukan Pengikatan Jual Beli No.56 dan Kuasa Jual No.57 tertanggal 30 Maret 2015 dengan TERGUGAT III di hadapan TERGUGAT V Notaris di Kota Depok Jawa Barat dengan dasar yang tidak benar, yaitu Akta Jual Beli No : 250/2015 tertanggal 2 Februari 2015 dan Akta Jual Beli No : 249/2015 tertanggal 2 Februari 2015 yang dibuat di hadapan TERGUGAT IV, sebagaimana dituangkan ke dalam Pengikatan Jual Beli No : 56 dan Kuasa Jual No : 57 tertanggal 30 Maret 2015 serta Pengikatan Jual Beli No : 58 dan Kuasa Jual No : 59 tertanggal 30 Maret 2015, jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT;

3.3 Bahwa TERGUGAT II selaku Pembeli dalam Jual Beli dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III selaku pembeli dalam Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT II yang tidak melakukan pengecekan/meneliti terlebih dahulu atas Objek Tanah yang akan dibelinya, maka dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik/beritikad buruk, dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan diri PENGGUGAT;

3.4 Bahwa tindakan TERGUGAT III yang telah melakukan Jual Beli di hadapan TERGUGAT IV atas Objek Tanah milik PENGGUGAT dengan alas hak SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT. Tjitajam dengan pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, dengan dasar Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual, sebagaimana dituangkan ke dalam Akta Jual Beli No : 133 tertanggal 30 Desember 2009 yang dimana akta tersebut dibuat dengan cara yang tidak dapat dibenarkan layaknya suatu proses jual beli dimana yang bertindak selaku Penjual dan Pembeli adalah TERGUGAT III, dengan demikian

Halaman 23 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



- jelas perbuatan TERGUGAT III tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT;
- 3.5 Bahwa tindakan TERGUGAT III yang secara Melawan Hukum telah menguasai 3 (tiga) SHGB milik PENGGUGAT, yaitu: SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya, dan SHGB No. 1801/Ragajaya atas nama PT. Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, kemudian menyerahkannya kepada pihak ketiga *in casu* PT. Tjitajam Fiktif (Versi Zaldy Sofyan, Cipto Sulistio, dkk) dengan dasar Akta Perdamaian No. 03 tertanggal 6 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Harry Purnomo, S.H., M.H., M.Kn selaku Notaris di Bekasi, dan selanjutnya PT. Tjitajam Fiktif telah menyerahkan kepada TURUT TERGUGAT IV melalui Bank Tabungan Negara Cabang Depok untuk dimatikan, dengan demikian jelas perbuatan TERGUGAT III tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT;
- 3.6 Bahwa TERGUGAT IV dan TERGUGAT V selaku Notaris/PPAT, dalam menjalankan Profesinya tidak sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan, terbukti dengan tindakannya yang membuat akta-akta sebagaimana tersebut di atas, padahal secara sadar diketahui dasar dari Penjual *in casu* TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah PENGIKATAN JUAL BELI & KUASA JUAL/KUASA MUTLAK, yang mana hal tersebut dilarang oleh Undang-undang sebagaimana telah PENGGUGAT uraikan sebelumnya. Selain itu tanah yang diperjualbelikan sedang dalam keadaan Sita Jaminan, maka jelas tindakannya tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT.
4. Bahwa oleh karena Akta-akta sebagaimana tersebut di atas, terbukti tidak sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan, maka cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* menyatakan batal/tidak sah akta-akta dimaksud, serta menyatakan Para TERGUGAT I – TERGUGAT V melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan diri PENGGUGAT;
5. Bahwa dengan demikian terhadap tindakan para TERGUGAT I – TERGUGAT V tersebut di atas dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti kerugian secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT karena para TERGUGAT I – TERGUGAT V telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT yaitu sebagai berikut :

- a) Kerugian Materiil : karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para TERGUGAT I – TERGUGAT V, PENGGUGAT telah mengalami kerugian dengan dasar Perhitungan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas tanah milik PENGGUGAT pada Tahun 2017 adalah Rp 243.000/Meter Persegi (M²) X 508.400 M² (Luas Keseluruhan SHGB No. 1798/Ragajaya Luas 45.000 M² + SHGB No. 1800/Ragajaya Luas 429.300 M² dan SHGB No. 1801/Ragajaya Luas 34.100 M² Atas Nama PT Tjitajam) = Rp. 123.541.200.000- (Seratus Dua Puluh Tiga Miliar Lima Ratus Empat Puluh Satu Juta Dua Ratus Ribu Rupiah);
 - b) Kerugian Immateriil : Rp. 5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah), dengan dasar perhitungan PENGGUGAT merasa tertekan/terganggu secara Psikologis secara terus menerus karena selama ± 15 (kurang lebih lima belas tahun) memikirkan permasalahan Sertipikat Tanah Objek Pengikatan Jual Beli milik PENGGUGAT.
6. Bahwa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR yang menyatakan :
- “biarpun orang membantah keputusan hakim atau meminta banding, Pengadilan boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu dijalankan dulu, jika ada suatu tanda alas hak yang otentik atau sesuatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti, dst..”*
7. Bahwa Oleh karena Gugatan PENGGUGAT ini didasarkan pada Akta Autentik yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1798/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999 atas nama PT. Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1800/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999 atas nama PT. Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1801/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999 atas nama PT. Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, maka PENGGUGAT mohon agar kiranya Putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada Upaya Hukum (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*).

Halaman 25 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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

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



II. PETITUM/PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan di atas, kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menyatakan Mengabulkan Gugatan PENGUGAT Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Para TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGUGAT;
3. Menyatakan Batal Demi Hukum dan Tidak Berlaku Akta - Akta maupun Perbuatan Hukum lainnya yang Timbul/ atau Lahir berdasarkan Akta-Akta sebagai berikut :
 1. Akta Pengikatan Jual Beli No. 133 dan Kuasa Menjual No. 134 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
 2. Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 dan Kuasa Menjual No. 138 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
 3. Akta Pengikatan Jual Beli No. 139 dan Kuasa Menjual No. 140 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
 4. Akta Pengikatan Jual Beli No. 147 dan Kuasa Untuk Menjual No. 148 tertanggal 25 Januari 2005 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
 5. Akta Perdamaian No. 19 tertanggal 14 Februari 2012 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT II;
 6. Akta Jual Beli Nomor. 250/2015 tertanggal 2 Februari 2015 terhadap SHGB Nomor 1798 di hadapan TERGUGAT IV;
 7. Akta Jual Beli Nomor. 249/2015 tertanggal 2 Februari 2015 terhadap SHGB Nomor 1801 di hadapan TERGUGAT IV;
 8. Akta Pengikatan Jual Beli No. 56 dan Kuasa Jual No. 57 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan TERGUGAT V;
 9. Akta Pengikatan Jual Beli No. 58 dan Kuasa Jual No. 59 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan TERGUGAT V;
 10. Akta Jual Beli Nomor. 133/2009 tertanggal 30 Desember 2009 yang dibuat di hadapan TERGUGAT IV;
 11. Akta Perdamaian No. 03 tertanggal 6 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Harry Purnomo, S.H., M.H., M.Kn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Para TERGUGAT I – TERGUGAT V untuk memberikan ganti kerugian secara tanggung renteng kepada PENGUGAT, yaitu sebagai berikut:

- a) Kerugian Materiil : karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para TERGUGAT I – TERGUGAT V, PENGUGAT telah mengalami kerugian dengan dasar Perhitungan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas tanah milik PENGUGAT pada Tahun 2017 adalah Rp 243.000/Meter Persegi (M^2) X 508.400 M^2 (Luas Keseluruhan SHGB No. 1798/Ragajaya Luas 45.000 M^2 + SHGB No. 1800/Ragajaya Luas 429.300 M^2 dan SHGB No. 1801/Ragajaya Luas 34.100 M^2 Atas Nama PT Tjitajam) = Rp. 123.541.200.000,- (Seratus Dua Puluh Tiga Miliar Lima Ratus Empat Puluh Satu Juta Dua Ratus Ribu Rupiah);
- b) Kerugian Immateriil : Rp. 5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah), dengan dasar perhitungan PENGUGAT merasa tertekan/terganggu secara Psikologis secara terus menerus karena selama ± 15 (kurang lebih lima belas tahun) memikirkan permasalahan Sertipikat Tanah Objek Pengikatan Jual Beli milik PENGUGAT.

5. Menyatakan Putusan atas Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada Upaya Hukum;
6. Menghukum dan memerintahkan agar Para TERGUGAT I - TERGUGAT V membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 100.000.000, - (Seratus Juta Rupiah) per / hari keterlambatannya di dalam menjalankan putusan perkara *a quo*;
7. Memerintahkan Para TERGUGAT dan Para TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini;
8. Menghukum Para TERGUGAT I – TERGUGAT V untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Namun apabila Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain mohon kiranya dapat diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

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

DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT di dalam Gugatan, kecuali kebenarannya diakui oleh TERGUGAT I di dalam Jawaban ini;
2. Bahwa sebelum TERGUGAT I menanggapi Pokok Perkara dari Gugatan PARA PENGGUGAT, perkenankan TERGUGAT I untuk menyampaikan Bantahan (Eksepsi) terhadap Gugatan, sebagai berikut:
 - A. PT. TJITAJAM TIDAK MEMILIKI KAPASITAS SEBAGAI SUBYEK HUKUM
Sebagaimana didalilkannya sendiri oleh PARA PENGGUGAT khususnya pada point 2.1 (halaman 7) Gugatannya, PT. TJITAJAM telah mengadakan perubahan Anggaran Dasar berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 108 tanggal 15 April 1996 sebagaimana dimaksud pada point 2.1 (halaman 7). Namun demikian merujuk pada keberlakuan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 dalam hal PT. TJITAJAM tidak dapat membuktikan telah menyesuaikan Anggaran Dasarnya selambatnya pada tanggal 16 Agustus 2008 maka dapat dikatakan bahwa PT. TJITAJAM tidak memiliki kapasitas sebagai subyek hukum yang sah. Hal ini sebagaimana diatur pada Pasal 158 Undang-undang No. 40 Tahun 2007.

TERGUGAT I men-sommer PARA PENGGUGAT untuk membuktikan bahwa PT. TJITAJAM telah menyesuaikan Anggaran Dasarnya sesuai ketentuan Undang-undang No. 40 Tahun 2007. Sebaliknya, apabila PARA PENGGUGAT tidak dapat membuktikannya maka gugatan PARA PENGGUGAT terkategori sebagai gugatan yang tidak sah sehingga Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo sepatutnya menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

B. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa PARA PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan aquo masih dipertanyakan legal standingnya bertindak selaku PT. TJITAJAM, karena sebagaimana dalil gugat PARA PENGGUGAT halaman 26 pada baris pertama menyatakan adanya PT. TJITAJAM lain yang disebutkan sebagai PT. Tjitajam Fiktif. Patut dipertanyakan diantara kedua pihak yang mengaku sebagai pihak yang berhak bertindak selaku PT. Tjitajam, apakah PARA PENGGUGAT ataupun PT. TJITAJAM "Fiktif" (versi Zaldy Sofyan, Tamami Imam Santoso, dkk) haruslah diuji legalitasnya menurut hukum sehingga ada kepastian hukum bagi para pihak dalam perkara aquo.

Bahwa fakta dilapangan, ada pihak-pihak lain yang saat ini menguasai Objek Sengketa secara patut namun tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo menyebabkan nantinya pemeriksaan perkara aquo menjadi

Halaman 28 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



tidak tuntas dan dapat menimbulkan permasalahan hukum baru sehingga pihak-pihak yang secara hukum memiliki kepentingan hukum terhadap objek sengketa tersebut seharusnya dan sepatutnya ditarik selaku pihak dalam perkara aquo.

Maka dengan tidak ditariknya pihak-pihak tersebut dalam pemeriksaan perkara aquo menyebabkan gugatan PARA PENGGUGAT terkategori sebagai gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium) sehingga Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo sepatutnya menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

C. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (EKSEPSI DILATORIA)

Bahwa TERGUGAT I mempertanyakan legal standing dari PENGGUGAT sebagai PT. TJITAJAM yang sah, karena faktanya belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht) terkait keabsahan kepengurusan PT. TJITAJAM. Hal ini tentunya dapat menjadikan kekeliruan bagi TERGUGAT I maupun pihak-pihak lainnya mengenai siapakah Pengurus PT. TJITAJAM yang sah dan berhak atas 3 bidang tanah yang terdiri dari :

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1798/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1800/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1801/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999

Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" hal 457 tentang *exceptio dilatoria* yaitu eksepsi yang dilakukan oleh Tergugat dalam hal gugatan penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan, karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini. Karena belum diketahui secara pasti apakah PENGGUGAT memang memiliki hak dan kapasitas bertindak selaku Pengurus PT. TJITAJAM yang mengklaim sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa. Oleh sebab itu terbukti bahwa pengajuan gugatan oleh PARA PENGGUGAT terlalu dini atau prematur.

C.EXCEPTIO LITIS PENDANTIS

Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong dalam registrasi perkara No. 315/Pdt.G/2018/PN.Cbi, tanggal 7 Desember 2018. Sehingga gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT masih tergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan



pemeriksaannya (under judicial consideration) dengan agenda terakhir penyerahan Jawaban oleh PARA TERGUGAT.

D. GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

Tidak terdapat kesesuaian antara posita dan petitum dalam gugatan PARA PENGGUGAT mengingat pada halaman 30 dan 31 Gugatannya positanya, PARA PENGGUGAT mendalilkan dan mengakui perbuatannya terkait serta secara tegas menegaskan berlaku dan telah dilaksanakannya Akta Perdamaian No. 03 tertanggal 6 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Harry Purnomo, SH, MH, MKn namun pada petitum point 3.11 (halaman 40) meminta/memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Perdata untuk membatalkannya. Hal ini sungguh menggelikan, mengingat disatu sisi mengakui dan di sisi lain meminta dibatalkan.

Dengan demikian, telah terbukti bahwa tidak terdapat kesesuaian antara posita dan petitum PARA PENGGUGAT terkait Akta Perdamaian No. 03 tertanggal 6 Juni 2017 aquo, yang tentunya mengakibatkan gugatan kabur (*Obscuur Libel*) dan karenanya sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo sepatutnya menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Perdata Nomor: 137/Pdt.G/2018/PN.Cbi untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT I baik sebagian maupun seluruhnya, sekaligus menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk keseluruhan atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I mohon agar hal-hal yang telah dimuat dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT I dalam jawaban ini tidak akan menanggapi satu-persatu dalil gugat PENGGUGAT namun secara prinsip TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini;
3. Mohon Agar dicatat Dalam Berita Acara Persidangan Mengenai Pengakuan PARA PENGGUGAT Dalam Gugatan A quo.



PARA PENGGUGAT dalam surat gugatannya mengetahui dan mengakui beberapa fakta hukum yang selanjutnya menjadi sebuah pengakuan dan tidak perlu dibuktikan lagi mengenai hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa PARA PENGGUGAT mengakui adanya pihak lain bertindak sebagai PT. TJITAJAM dalam versi PARA PENGGUGAT disebut sebagai "*PT. Tjitajam Fiktif*" (versi Zaldy Sofyan, Tamami Imam Santoso dkk) yang sampai dengan Jawaban ini dibuat tidak pernah ditarik sebagai pihak untuk dapat membela hak-hak perdatanya mewakili korporasi yang bernama PT. TJITAJAM (*vide dalil gugat point 13 dan 15 halaman 26*);

Berdasarkan pengakuan PARA PENGGUGAT ini, sepatutnya PT. TJITAJAM yang dinyatakan sebagai *PT. Tjitajam "fiktif"* oleh PARA TERGUGAT haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo;

- b. Bahwa berdasarkan Berita Acara Rapat tanggal 26 Maret 1996 diketahui adanya pengesahan perjanjian jual-beli pengalihan hak atas saham sebanyak 500 (lima ratus) helai saham yang merupakan seluruhnya saham-saham perseroan oleh PT. Property Java kepada *PT. Suryamega Cakrawala*, sehingga demikian *PT. Suryamega Cakrawala* tersebut merupakan satu-satunya pemegang saham dalam PT. TJITAJAM (*vide dalil gugat point 1.6 halama 6*);

Berdasarkan pengakuan PARA PENGGUGAT ini, maka PT. TJITAJAM seharusnya tunduk terhadap semua perbuatan hukum yang dilakukan oleh PT. Suryamega Cakrawala selaku satu-satunya pemegang saham PT. TJITAJAM, termasuk perikatan kredit dan pembebanan jaminan atas nama PT. TJITAJAM oleh PT. Suryamega Cakrawala yang akan TERGUGAT I sampaikan dalam pembahasan pokok perkara selanjutnya;

- c. Bahwa setelah adanya Pengikatan Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, pada tanggal 8 Desember 2004 TERGUGAT I mengirimkan surat kepada PENGGUGAT yang pada intinya TERGUGAT I meminta kepada PENGGUGAT untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 dan Kuasa Menjual No. 138 (*vide dalil gugat point 9 halaman 13*);
- d. Bahwa pada tanggal 25 Januari 2005 telah dilakukan pembatalan Pengikatan Jual-Beli atas SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM sesuai dengan akta Pengikatan Jual-Beli No. 37 dan Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual No. 138 sebagaimana tertuang dalam Akta Pembatalan No. 146 tertanggal 25 Januari 2005 (*vide dalil gugat point 10 halaman 13-14*); Berdasarkan pengakuan PARA PENGGUGAT ini, jelas menunjukkan adanya *penundukan hukum secara sukarela* oleh PARA PENGGUGAT untuk melaksanakan transaksi dengan ditanda tangannya Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual atas kesadaran sendiri dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga, sehingga perbuatan tersebut menjadi sah dan mengikat.

Atas pengakuan PARA PENGGUGAT tersebut adalah bukti yang sempurna sesuai ketentuan Pasal 1925 KUHPerdata jo. Pasal 174 HIR/Pasal 311 RBg. Terhadap dalil yang diakui PARA 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 KUHPerdata 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 Oeripkartawinata, SH, halaman 80-81*).

Berdasarkan uraian tersebut diatas sesungguhnya permasalahannya hanya tentang : "*Adakah transaksi pembayaran dalam proses pengalihan atas bidang-bidang tanah tersebut dan apakah ada penyerahan bukti kepemilikannya ?*"

Majelis Hakim yang terhormat,

4. Bahwa permasalahan penyerahan objek sengketa dalam penguasaan TERGUGAT I bermula dari ditandatanganinya perjanjian kredit antara TERGUGAT I (dahulu bernama PT. Bank Century Intervest Corporation/CIC, berubah nama menjadi PT. Bank Century Tbk., berubah nama kembali bernama PT. Bank Mutiara Tbk., dan terakhir bernama PT. Bank JTrust Indonesia, Tbk) selaku kreditur dari PT. Surya Mega Cakrawala, sebagaimana kemudian dibuktikan dengan ditandatanganinya perjanjian-perjanjian kredit sebagai berikut :
 - a) Ditandatanganinya perjanjian Persetujuan Membuka Kredit (PMK) No. PMK/032/KRK/KPO/XII/96 tanggal 26 Desember 1996, antara TERGUGAT I dengan debitur PT. Surya Mega Cakrawala yang dalam hal ini diwakili oleh Ir. Laurensius Hendra Sedjito selaku Direktur dan Agustinus Jusuf Sutanto selaku Komisaris Utama berupa fasilitas Rekening Koran sebesar Rp. 500.000.000,- (lima

Halaman 32 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



ratus juta rupiah) berikut Surat Aksep yang akan berakhir pada tanggal 26 Desember 1997;

- b) Penandatanganan perjanjian Persetujuan Membuka Kredit (PMK) No. PMK/033/KRG/KPO/XII/96 tanggal 26 Desember 1996, dengan fasilitas Kredit Rekening Giro (KRG) sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) berikut Surat Aksep yang akan berakhir pada tanggal 26 Desember 1997;
- c) Pada tanggal 26 Desember 1997 dilakukan perubahan struktur fasilitas kredit PT. Surya Mega Cakrawala dan perpanjangan jangka waktu kredit dengan ditandatanganinya perjanjian Persetujuan Membuka Kredit (PMK) No. PMK/101/KP/KPO/XII/97, dimana pada awalnya fasilitas kredit yang diterima berupa Kredit Rekening Giro (KRG) menjadi Kredit Promes sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) berikut Surat Aksep yang akan berakhir pada tanggal 26 Desember 1998 dan perjanjian Persetujuan Membuka Kredit (PMK) No. PMK/102/KP/KPO/XII/97, berupa Kredit Rekening Koran sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berikut Surat Aksep yang akan jatuh tempo pada tanggal 26 Desember 1998;
- d) Pada tanggal 10 Februari 1998 PT. Surya Mega Cakrawala diberikan tambahan fasilitas kredit berupa Kredit Rekening Giro (KRG) sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dengan ditandatanganinya perjanjian Persetujuan Membuka Kredit (PMK) No. PMK/043/KRG/KPO/II/98 berikut Surat Aksep dengan jangka waktu selama 10 (sepuluh) bulan dan akan jatuh tempo pada tanggal 26 Desember 1998;
5. Bahwa ternyata pada saat fasilitas kredit debitur PT. Surya Mega Cakrawala jatuh tempo pada bulan Desember 1998, Debitur tidak dapat menyelesaikan seluruh kewajiban hutangnya walaupun telah ditegur secara patut. Sehingga untuk penyelesaian seluruh kewajiban hutang debitur yang meliputi hutang pokok, hutang bunga dan biaya-biaya lainnya, Debitur sepakat untuk menandatangani *Perjanjian Penyelesaian Pinjaman* dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a) Perjanjian Penyelesaian Pinjaman ditandatangani di Jakarta pada tanggal 21 Desember 1998 untuk dan diantara pihak-pihak ;
 - Pihak Pertama ; PT. Surya Mega Cakrawala yang diwakili oleh Laurensius Hendra Soejito selaku Direktur Utama;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pihak Kedua ; PT. Bank CIC yang diwakili oleh Robert Tantular selaku Direktur Utama;
 - Pihak Ketiga ; PT. TJITAJAM yang diwakili oleh Laurensius Hendra Soejito selaku Direktur.
- b) Bahwa Debitur (PT. Surya Mega Cakrawala) mengakui telah mendapat fasilitas kredit dari PT. Bank CIC (ic TERGUGAT I) dengan total sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) sebagaimana telah TERGUGAT I uraikan di atas dan berhubungan dengan kondisi keuangan Debitur yang tidak baik sehingga Debitur tidak mampu melunasi hutangnya yang telah jatuh tempo tersebut.
- c) Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang pokok, bunga dan denda atas fasilitas kredit, Debitur menyerahkan *tanah yang terletak di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, seluas kurang lebih 73.000 M2 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat No. 966/HGB/KWBPN/1997 tercatat atas nama PT. Tjitajam;*
- d) Bahwa Bank (ic TERGUGAT I) menerima dan setuju penyerahan tanah tersebut sebagai pelunasan seluruh hutang Debitur dengan skema pengambil alihan asset (AYDA) dengan *harga yang telah diterima dan disepakati oleh Para Pihak sebesar Rp. 7.278.075.000,- (tujuh milyar dua ratus tujuh puluh delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah), jumlah mana telah dibayar oleh Bank kepada PT. Tjitajam dengan mengkonpensasi harga tanah tersebut sebagai pelunasan hutang Debitur;*
- e) Bahwa berhubungan Sertipikat Tanah dan Site Plan serta Ijin lainnya atas tanah untuk penataannya menjadi kavling siap bangun sedang dalam proses, maka Akta Jual Beli secara resmi belum hendak dilakukan sekarang, akan tetapi pihak Kedua (ic. Bank/TERGUGAT I) dan pihak Ketiga (PT. TJITAJAM jitajam) telah setuju dan mufakat untuk mengatur sedemikain rupa sehingga memungkinkan bagi pihak Bank untuk dikemudian hari sewaktu-waktu atas nama PT. TJITAJAM melakukan penjualan lagi bagi pihak lain dan karenanya PT. TJITAJAM akan memberikan kuasa kepada Bank yang akan dibuat tersendiri yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian ini;
- f) Apa yang dijual / diserahkan berdasarkan perjanjian ini terhitung hari ini menjadi milik Bank, akan tetapi penandatanganan Akta Jual

Halaman 34 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG



Belinya akan dilaksanakan setelah proses pengurusan sertifikat dan Site Plan dan Surat Ijin untuk penataannya menjadi kavling siap bangun selesai diproses di instansi berwenang;

- g) *PT. Tjitajam berjanji akan menyerahkan tanah tersebut kepada Bank dalam keadaan kosong, bebas dari tuntutan pihak manapun dan dengan ini Bank menyatakan hutang Debitur dinyatakan lunas;*
- h) *Perjanjian ini tidak akan berubah karena berubahnya pengurus dan pemegang saham para pihak, akan tetapi wajib ditaati dan diteruskan oleh pengurus baru dari para pihak.*

6. Bahwa sebagai tindak lanjut ditandatanganinya Perjanjian Penyelesaian Pinjaman dengan penyerahan tanah tersebut diatas maka ditandatangani akta Perjanjian Tentang Ikatan Jual Beli dan Kuasa No. 40 tanggal 21 Desember 1998 akta Kuasa Menjual No. 41 tanggal 21 Desember 1998 yang keduanya dibuat dihadapan Nyonya Ayni Suwarni Herry, SH., Notaris di Tangerang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, secara tegas dinyatakan bahwa : "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya".

"Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu".

7. Bahwa konsistensi itikad pengurus dan pemegang saham (lama) PT. TJITAJAM seharusnya dapat diteruskan oleh pengurus dan pemegang saham (baru) PT. TJITAJAM (incasu PARA PENGUGAT) dengan merujuk pada Perjanjian Penyelesaian Pinjaman *PT. Surya Mega Cakrawala* yang menyatakan bahwa : " *Perjanjian Penyelesaian Pinjaman ini tidak akan berubah karena berubahnya pengurus dan pemegang saham PT. Tjitajam*".

Fakta hukum tersebut kemudian dituangkan dalam akta *Berita Acara PT. Tjitajam Tanggal 16 Desember 2003 No. 129* yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa Ng SH., SE., Notaris di Jakarta yang salah satu agenda rapat menyetujui secara bulat pengalihan asset perusahaan berupa tanah-tanah bersertifikat antara lain :

- a) Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 1798/Ragajaya, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Ragajaya, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 18 Agustus 1999 No. 40/Ragajaya/1999 dari luas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keseluruhan 45.000 M2 sertifikat tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama pemegang hak PT. TJITAJAM, dialihkan kepada PT. Bank CIC Internasional, Tbk;

b) Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 1800/Ragajaya, yang terletak di Propinsi 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 M2 sertifikat tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama pemegang hak PT. TJITAJAM, dialihkan kepada PT. Bank CIC Internasional, Tbk;

c) Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 1801/Ragajaya yang terletak di Propinsi 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 M2 sertifikat tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama pemegang hak PT. TJITAJAM, dialihkan kepada PT. Bank CIC Internasional, Tbk;

8. Bahwa merujuk kepada Pengakuan PARA PENGGUGAT (*vide dalil gugat point 9 dan 10 halaman 13-14*) bahwa pada tanggal 25 Januari 2005 telah dilakukan pembatalan Pengikatan Jual-Beli atas SHGB No. 1800/Ragajaya atas nama PT. Tjitajam sesuai dengan akta Pengikatan Jual-Beli No. 37 dan Kuasa Jual No. 138 sebagaimana tertuang dalam Akta Pembatalan No. 146 tertanggal 25 Januari 2005 (*vide dalil gugat point 10 halaman 13-14*).

Pembatalan pengikatan SHGB No. 1800/Ragajaya tersebut sangat berkaitan erat dan *bersesuaian* dengan butir-butir kesepakatan dalam *Perjanjian Penyelesaian Pinjaman* antara TERGUGAT I dengan PT. Suryamega Cakrawala (Debitur) yang menyatakan :

"Debitur menyerahkan tanah yang terletak di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, seluas kurang lebih 73.000 M2 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat No. 966/HGB/KWBPN/1997 tercatat atas nama PT. Tjitajam"

Dengan telah diterimanya 2 (dua) bidang tanah Hak Guna Bangunan No. 1798/Ragajaya seluas 45.000 M2 dan Hak Guna Bangunan No. 1801/Ragajaya seluas 34.100 M2 telah memenuhi isi *Perjanjian Penyelesaian Pinjaman* dengan penyerahan tanah seluas kurang lebih

Halaman 36 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

73.000 M2, sehingga dengan itikad baik SHGB No. 1800/Ragajaya seluas 45.000 M2 dikembalikan oleh TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT sebagaimana pula dalam pengakuan PARA PENGGUGAT;

9. Berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah TERGUGAT I sampaikan tersebut diatas dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan ; “....., karena sifatnya hanya Pengikatan Jual-Beli, maka tidak pernah disertai dengan penyerahan bukti kepemilikan atas objek pengikatan jual beli berupa asli SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya dan SHGB No. 1801 Ragajaya atas nama”, haruslah diabaikan karena tidak bersesuaian fakta hukum.

Bagaimana mungkin bukti autentik Objek Jual-Beli (ic Objek Sengketa) tidak diserahkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sementara faktanya bahwa bukti Objek Jual Beli (berupa sertifikat) tersebut jelas-jelas dalam Penguasaan TERGUGAT I sebelum dialihkan kepemilikannya kepada TERGUGAT II. Oleh karena itu maka dalil PARA PENGGUGAT aquo haruslah ditolak.

10. Bahwa apa yang dinyatakan oleh PARA PENGGUGAT pada halaman 13 paragraf 1 point 8 dalil Pokok Gugatan dalam Surat Gugatan dimana PENGGUGAT menyatakan tidak pernah menerima pembayaran dari TERGUGAT I atas pengikatan Jual Beli dan Kuasa bidang-bidang tanah eks milik PT. TJITAJAM dimaksud (dengan menyatakan tidak pernah ada lalu lintas uang) adalah dalil yang tidak berdasar.

Bahwa pengalihan Objek Sengketa dari PT. TJITAJAM telah dibayar lunas oleh TERGUGAT I dengan konpensasi atas seluruh fasilitas kredit PT. Surya Mega Cakrawala, sehingga tidak mungkin dilakukan pembayaran 2 (dua) kali terhadap objek jual beli yang sama.

Jika hal tersebut dilakukan (ic pembayaran 2 kali terhadap objek jual-beli yang sama) maka hal tersebut dapat dikategorikan melanggar asas UNJUST ENRICHMENT yaitu tidak dibenarkan hukum maupun kepatutan dan kelayakan (*redelijkeheid en billijheid, reasonableness and appropriateness*) suatu pihak/seseorang memperoleh kekayaan/keuntungan secara tidak layak dan tidak adil karena PARA PENGGUGAT akan memperoleh 2 (dua) kali pembayaran terhadap objek jual-beli yang sama.

Halaman 37 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



11. Bahwa fakta hukum tentang telah dibayar lunasnya dalam transaksi aquo dapat ditemukan dalam akta Pengikatan Jual Beli No 133 tanggal 16 Desember 2003 Pasal 2 atas SHGB No 1798/Ragajaya dengan jelas menyatakan “ *harga penjualan dan pembelian dari tanah dan bangunan tersebut yang akan dilakukan jual belinya kelak antara kedua belah pihak ditetapkan sekarang ini sehingga untuk di kemudian hari tidak akan mengalami perubahan dengan alasan apapun juga sebesar Rp 10.000,00/m² (sepuluh ribu rupiah per meter persegi).* JUMLAH UANG MANA TELAH DIBAYAR SELURUHNYA OLEH PIHAK KEDUA KEPADA PIHAK PERTAMA SEBELUM AKTA INI DITANDATANGANI DAN UNTUK PENERIMAAN UANG SEJUMLAH TERSEBUT PIHAK PERTAMA MENERANGKAN AKTA INI BERLAKU JUGA SEBAGAI TANDA PENERIMAAN (KWITANSI) YANG SAH.
12. Bahwa dalam Pengikatan Jual Beli No 139 tanggal 16 Desember 2003 Pasal 2 SHGB No 1801/Ragajaya dengan jelas menyatakan “ *harga penjualan dan pembelian dari tanah dan bangunan tersebut yang akan dilakukan jual belinya kelak antara kedua belah pihak ditetapkan sekarang ini sehingga untuk di kemudian hari tidak akan mengalami perubahan dengan alasan apapun juga sebesar Rp 10.000,00/m² (sepuluh ribu rupiah per meter persegi).* JUMLAH UANG MANA TELAH DIBAYAR SELURUHNYA OLEH PIHAK KEDUA KEPADA PIHAK PERTAMA SEBELUM AKTA INI DITANDATANGANI DAN UNTUK PENERIMAAN UANG SEJUMLAH TERSEBUT PIHAK PERTAMA MENERANGKAN AKTA INI BERLAKU JUGA SEBAGAI TANDA PENERIMAAN (KWITANSI) YANG SAH.
- Bahwa telah terbukti dengan terang dan jelas, PARA PENGGUGAT (ic. PT. TJITAJAM) telah menerima Pembayaran dari TERGUGAT I atas bidang-bidang tersebut, sehingga dalil PARA PENGGUGAT tersebut haruslah ditolak.
13. Bahwa apa yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT dalam halaman 18 point 3, TERGUGAT I secara melawan hukum telah melakukan jual beli dengan TERGUGAT II terhadap 2 (dua) SHGB milik PENGGUGAT.
- Dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT jelas mengada-ada dan tidak bersesuaian dengan fakta hukumnya, karena senyatanya, pengikatan jual beli yang diikuti oleh kuasa untuk menjual nomor 134 dan 140 tanggal 16 Desember 2003 menyatakan bahwa, untuk



mewakili dan atas nama pemberi kuasa menjual atau memindahkan hak, menghibahkan, melepaskan hak atau dengan cara apapun juga kepada siapa saja, dengan penjualannya, menyerahkan apa yang dijual kepada yang berkepentingan tanpa perlu memberikan pertanggung jawaban kepada pemberi kuasa.

Dalam Pasal 1792 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) ("KUHPerdata") menyebutkan, "pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa."

Bahwa Kuasa untuk menjual, masuk ke dalam kuasa khusus yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Oleh karena itu, untuk kuasa menjual, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya sebagaimana diatur pasal 1796 KUHPerdata.

Bahwa dalil PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I melakukan melakukan perbuatan melawan hukum adalah sangat tidak berdasar dan bukanlah perbuatan melawan hukum. Karena dalam Kuasa untuk menjual antara PENGUGAT dan TERGUGAT I tegas dinyatakan PENGUGAT memberi kuasa kepada TERGUGAT I untuk menjual objek tersebut sebagaimana isi dari akta kuasa menjual tersebut.

14. Bahwa dalil PARA PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum dalam jual beli adalah tidak benar., penguasaan objek sengketa oleh TERGUGAT I dilakukan dalam rangka penyelesaian/pelunasan fasilitas kredit macet atas nama PT. Suryamega Cakrawala (incasu adalah pemegang saham PT. TJITAJAM) dengan ditandatanganinya *Perjanjian Penyelesaian Pinjaman*.

Hal ini juga jelas tertuang dalam Akta Perubahan Anggaran Dasar PT. TJITAJAM tanggal 16 Desember 2003 No. 129 dihadapan TURUT TERGUGAT I yang pada pokoknya antara lain menerangkan pengalihan Aset Perusahaan SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dialihkan kepada PT Bank CIC Internasional, Tbk., sebagaimana yang telah TERGUGAT I sampaikan sebelumnya.

Pada tanggal yang sama yaitu tanggal 16 Desember 2003 telah pula ditandatangani akta Pengikatan Jual Beli diantara antara PARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT sendiri (selaku Penjual) dengan TERGUGAT I (selaku Pembeli) atas SHBG No.1798/Ragajaya, SHBG No.1800/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya dan juga PARA PENGGUGAT sendiri memberikan Kuasa Khusus kepada TERGUGAT I terhadap 3 SHGB tersebut, sehingga dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak karena tidak bersesuaian dengan fakta hukum.

Bahwa senyatanya status objek sengketa dalam penguasaan TERGUGAT I tersebut adalah asset yang diambil alih (AYDA) terkait dengan penyelesaian seluruh fasilitas kredit Debitur atas nama PT. Surya Mega Cakrawala.

Merujuk ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/ 15 /PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, yang dimaksud dengan AYDA adalah :

“... aktiva yang diperoleh Bank, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank.”

15. Bahwa pengikatan jual beli dan akta kuasa jual antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I merupakan unsur penting dalam AYDA. Oleh karena itu, tindakan jual beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II berdasarkan kuasa jual yang dimiliki TERGUGAT I adalah sah dan sama sekali bukanlah perbuatan melawan hukum.

Bahwa : *“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”*, sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPdata

“Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”.

Demikian Jawaban TERGUGAT I menanggapi gugatan PARA PENGGUGAT, dalam eksepsi dan pokok perkara yang diajukan dalam jawaban ini yang pada pokoknya menolak seluruh dalil gugat PARA PENGGUGAT dan kesemuanya mempunyai dasar hukum yang didukung dengan fakta-fakta yang benar.

Oleh karena itu, cukup dasar alasan bagi TERGUGAT I meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Halaman 40 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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

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



DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

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

Atau

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

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

Dalam Eksepsi

1. Eksepsi karena surat kuasa dibuat oleh orang yang tidak berwenang, dalam perkara ini surat kuasa yang diberikan kepada Penggugat salah satunya dari komisaris perseroan, padahal menurut Pasal 98 ayat (1) UU No 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT") : "*Direksi mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan*"
 - Dengan demikian, kapasitas Jahja Komar Hidajat selaku Komisaris yang bertindak untuk dan atas nama PT.Tjitajam sebagai Penggugat adalah bertentangan dengan UUPT.
 - Kapasitas Rotendi selaku Direktur yang bertindak untuk dan atas nama PT.Tjitajam sebagai Penggugat juga tidak memiliki kedudukan hukum karena Direktur dan Komisaris PT.Tjitajam sudah diganti dengan pengurus baru yaitu Drs.Cipto Sulistio selaku Direktur Utama dan Zaldy Sofyan,SH selaku Direktur PT.Tjitajam.

Konsekuensinya maka pemberian Surat Kuasa dari Jahja Komar Hidajat selaku Komisaris dan Rotendi selaku Direktur kepada Penerima Kuasa menjadi tidak sah karena bertentangan dengan Pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal.111-136), mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil



yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai error in persona.

2. Eksepsi tentang Error in Persona

Alasan Diskualifikasi in person

Eksepsi diskualifikasi (*gemis aanhoedanigheid*), eksepsi karena Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio di depan Pengadilan Negeri Cibinong karena Penggugat bukan orang yang berhak oleh karenanya tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat.

Penggugat mengajukan gugatan atas nama PT.Tjitajam padahal Penggugat bukan lagi sebagai pengurus PT.Tjitajam yang tercatat berdasarkan database atau Daftar Perseroan yang diselenggarakan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia yaitu orang yang mengajukan gugatan bukan orang yang mempunyai kedudukan hukum untuk menggugat atas nama PT.Tjitajam.

Suatu gugatan dianggap *Error in persona* apabila seseorang yang mengajukan gugatan tidak memiliki kedudukan hukum/*legal standing*, dalam perkara *a quo* Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk bertindak dan mewakili untuk dan atas nama PT.Tjitajam karena masa kepengurusan Penggugat sudah berakhir, hal ini berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

Legal Standing PT.Tjitajam berdasarkan Data Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

- Bahwa Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V ingin menyampaikan kedudukan hukum PT.Tjitajam berdasarkan pengetahuannya dengan merujuk kepada data dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum antara lain sebagai berikut :

- Data Manual

Jenis Perubahan		:	Laporan Perubahan Anggaran Dasar	
Penerbitan/Pencatatan		:	Perseroan	
Dasar		:	C2-HT.01.04.A.5018, tanggal 12	
Susunan Pengurus		:	Agustus 1996	
			Akta No.108, tanggal 15 April 1996,	
			Notaris Sutjipto,SH	
N	Nama		Jabatan	Jumlah Saham
o				
1.	Tn.Laurensius Hendra		Direktur	250



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Soedjito	Utama	
2.	PT.Suryamega Cakrawala	-	2.250
	Jumlah modal ditempatkan		2.500

- Data Online

Jenis Perubahan		:	Data Perseroan
Penerbitan/Pencatatan		:	C-02729 HT.01.04.TH.2004, tanggal 5
Dasar		:	Februari 2004
		:	Akta No.129, tanggal 16 Desember
Susunan Pengurus		:	2003, Notaris Buntario Tigris,SH,SE
No	Nama	Jabatan	Jumlah Saham
1.	Tn.Jahja Komar Hidayat	Komisaris	250
2.	Tn.Rotendi	Direktur	-
3.	PT.Suryamega Cakrawala	-	2.250
	Jumlah modal ditempatkan		2.500

Jenis Perubahan		:	Perubahan Anggaran Dasar
Penerbitan/Pencatatan		:	Penyesuaian UU PT 1995
Dasar		:	C-14549 HT.01.04.TH.2004, tanggal 11 Juni 2004
Susunan Pengurus		:	Akta No.29, tanggal 22 November 2002, Notaris Ny.Nurul Huda,SH
No	Nama	Jabatan	Jumlah Saham
1.	Ponten Cahaya Surbakti	Direktur Utama	60
2.	Dayat Syarif Narkis,SH	Direktur	20
3.	Tamami Imam Santoso	Direktur	10
4.	Tavip Purnomo Hadi	Direktur	10
5.	Kivlan Zen	Komisaris Utama	20
6.	Drs.Zaldy Sofyan,SH	Komisaris	20
7.	Ronny Wongkor	Komisaris	10
	Jumlah modal ditempatkan		150

Jenis Perubahan		:	Data Perseroan
Penerbitan/Pencatatan		:	C-UM.02.01.6177, tanggal 9 Mei 2005
Dasar		:	Akta No.46, tanggal 19 April 2005, Notaris Ny.Rosa Takarina,SH
Susunan Pengurus		:	
No	Nama	Jabatan	Jumlah Saham
1.	Dayat Syarif Narkis,SH	Direktur	20
2.	Tamami Imam Santoso	Direktur	10
3.	Tavip Purnomo Hadi	Direktur	10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.	Kivlan Zen	Komisaris Utama	20
5.	Drs.Zaldy Sofyan,SH	Komisaris	20
6.	Ronny Wongkor	Komisaris	10
7.	Harry Novianto	Komisaris	10
8.	Ponten Cahaya Surbakti	Direktur Utama	50
Jumlah modal ditempatkan			150

Jenis Perubahan		:	Data Perseroan
Penerbitan/Pencatatan Dasar		:	AHU-31985.AH.01.02.Tahun 2012, tanggal 13 Juni 2012 Akta No.13, tanggal 30 September
Susunan Pengurus		:	2011, Notaris Zulhendrif,SH
No	Nama	Jabatan	Jumlah Saham
1.	Dayat Syarif Narkis,SH	Direktur	100
2.	Tamami Imam Santoso	Direktur	60
3.	Tavip Purnomo Hadi	Direktur	60
4.	Drs.Zaldy Sofyan,SH	Komisaris	80
5.	Ronny Wongkor	Komisaris Utama	80
6.	Harry Novianto	Direktur	60
7.	Ponten Cahaya Surbakti	Direktur Utama	510
8.	Muhammad Yusuf Tarigan	Komisaris	50
Jumlah modal ditempatkan			1.000

Jenis Perubahan		:	Data Perseroan
Penerbitan/Pencatatan Dasar		:	AHU-AH.01.10-02577, tanggal 21 Januari 2014 Akta No.27, tanggal 20 Desember
Susunan Pengurus		:	2013, Notaris Harry Purnomo,SH
No	Nama	Jabatan	Jumlah Saham
1.	Dayat Syarif Narkis,SH	Komisaris	-
2.	Tamami Imam Santoso	Direktur	-
3.	Zaldy Sofyan,SH	Direktur Utama	-
4.	Drs. Cipto Sulistio	Komisaris Utama	490
5.	Ponten Cahaya Surbakti	-	510
Jumlah modal ditempatkan			1.000

Jenis Perubahan	:	Perubahan Anggaran Dasar Perseroan (Peningkatan Modal)
-----------------	---	---



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

Penerbitan/Pencatatan	:	Dasar)	
Dasar	:	AHU-03509.40.20.2014, tanggal 5 Juni 2014	
Susunan Pengurus	:	Akta No.18, tanggal 27 Mei 2014, Notaris H.Zarius Yan,SH	
No	Nama	Jabatan	Jumlah Saham
1.	Drs.Zaldy Sofyan,SH	Direktur Utama	-
2.	Tamami Imam Santoso	Direktur	-
3.	Drs. Cipto Sulistio	Komisaris Utama	9.000
4.	Dayat Syarif Narkis,SH	Komisaris	1.000
	Jumlah modal ditempatkan		10.000

Jenis Perubahan	:	Perubahan Anggaran Dasar Perseroan (Perubahan Tempat	
Penerbitan/Pencatatan	:	Kedudukan)	
Dasar	:	AHU-0939268.AH.01.02.Tahun 2015, tanggal 13 Juli 2015	
Susunan Pengurus	:	Akta No.15, tanggal 9 Juli 2015, Notaris H.Zarius Yan,SH	
No	Nama	Jabatan	Jumlah Saham
1.	Drs.Zaldy Sofyan,SH	Direktur Utama	-
2.	Tamami Imam Santoso	Direktur	-
3.	Drs. Cipto Sulistio	Komisaris Utama	9.000
4.	Dayat Syarif Narkis,SH	Komisaris	1.000
Jumlah modal ditempatkan			10.000
Jenis Perubahan	:	Perubahan Anggaran Dasar Perseroan	
Penerbitan/Pencatatan	:	AHU-0007671.AH.01.02.Tahun 2018, tanggal 06 April 2018	
Dasar	:	Akta No.26, tanggal 16 Maret 2018, Notaris Suparno,SH.,M.KN	
No	Nama	Jabatan	Jumlah Saham
1.	Drs. Cipto Sulistio	Direktur Utama	9.900
2.	Drs.Zaldy Sofyan,SH	Direktur	-
3.	Tamami Imam Santoso	Komisaris	-



		Utama	
4.	Dayat Syarif Narkis,SH	Komisaris	1.100
	Jumlah modal ditempatkan		11.000

Bahwa dari perubahan-perubahan anggaran dasar dan data PT.Tjitajam tersebut, jelas kedudukan hukum PT.Tjitajam dalam data dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, hal ini tentu juga harus sejalan dengan ketentuan Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT) Pasal 1 ayat (5) :

"Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar".

Bahwa Legal Standing dari Penggugat sangat substantif dan relevan untuk dipertanyakan mengingat Penggugat dalam perkara ini sudah tidak memenuhi kualitas kedudukan hukum (legal standing) untuk mempermasalahkan yang terjadi dalam proses terjadinya jual beli aset berupa tanah yang telah dilakukan oleh PT.Tjitajam, yang terjadi sebelum Penggugat menjabat (berawal dari Perjanjian Persetujuan membuka kredit tahun 1996 antara Tergugat I dengan PT.Surya Mega Cakrawala (Salah satu pemegang saham PT.Tjitajam)) dan dilanjutkan pada saat Penggugat menjabat sebagai DIREKTUR dari PT.Tjitajam karena Legal Standing Penggugat pada saat ini adalah sebagaimana ternyata dari Gugatannya tanggal 20 Mei 2019 yang telah menunjuk Law Firm Reynold & Co sebagai Advokat yang bertindak untuk dan atas nama PT.Tjitajam yang diwakili oleh Rotendi selaku Direktur dan Jahja Komar Hidayat selaku Komisaris berdasarkan Akta Berita Acara Rapat No.129 tanggal 16 Desember 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Buntario Tigris Darmawa NG,SH dengan Pengesahan Menteri Hukum Dan HAM No. C-02729 HT.01.04.TH.2004 tanggal 5 Februari 2004.

Bahwa materi yang dipermasalahkan adalah Perbuatan melawan hukum atas adanya jual beli objek tanah yang telah terjadi sebelum Penggugat menjabat dan dilanjutkan pada saat Penggugat menjabat sebagai DIREKTUR dan KOMISARIS dari PT.Tjitajam.



Bahwa pada saat gugatan ini diajukan, Penggugat sudah tidak menjabat lagi sebagai DIREKTUR dan KOMISARIS serta bukan juga sebagai Pemegang Saham dari PT.Tjitajam dan hal ini terbukti berdasarkan data Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum.

Bahwa oleh karena demikian maka pada saat gugatan ini diajukan, Penggugat tidak mempunyai kualitas dan kapasitas sebagai DIREKTUR dan KOMISARIS untuk mempermasalahkan penjualan objek tanah berdasarkan Akta-akta peralihan hak atas ketiga obyek (SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya) karena tidak ada relevansinya Legal Standing Penggugat sebagai DIREKTUR dan KOMISARIS atau seolah-olah mewakili PT.Tjitajam padahal bertindak atas nama Pribadi dengan Legal Standing Penggugat pada saat menjabat sebagai DIREKTUR dan KOMISARIS yang mewakili PT.Tjitajam.

Bahwa apabila pada saat ini Penggugat mempermasalahkan transaksi jual beli objek tanah yang terjadi pada saat Penggugat menjabat DIREKTUR dan KOMISARIS yang mewakili PT.Tjitajam sebagai penjual dan dari transaksi tersebut telah menimbulkan kerugian pada diri penjual maka justru PT.Tjitajam yang sepatutnya meminta pertanggungjawaban dari Penggugat karena Penggugat telah merugikan PT.Tjitajam.

Bahwa Oleh karena Penggugat tidak mempunyai Legal Standing, maka Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili serta Memutus perkara ini untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Alasan Gugatan yang keliru Pihak dan Keliru Objek
Gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV dan Tergugat V adalah juga gugatan yang keliru pihak (*Error in Persona-gemisaan hoedanigheid*) dan keliru objek (*Error in Objecto*).

Bahwa Tergugat IV dan Tergugat V dalam kapasitasnya selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidaklah pernah bertindak membuat akta-akta yang memuat NAMA dan PERBUATAN HUKUM Penggugat sebagai PIHAK di dalam akta-aktanya dan juga tidak pernah membuat akta-akta yang memuat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.



Sehingga jelas bahwa secara hukum tidaklah terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV dan Tergugat V.

Begitu juga gugatan Penggugat untuk menyatakan Batal demi Hukum dan Tidak berlakunya akta-akta yang dibuat di hadapan Tergugat IV dan Tergugat V adalah gugatan yang keliru objek (*error in objecto*), dikarenakan akta-akta yang dibuat di hadapan Tergugat IV dan Tergugat V tidaklah pernah memuat nama dan perbuatan hukum Penggugat sebagai PIHAK di dalam akta-akta dimaksud. Akta-akta yang dibuat di hadapan Tergugat IV dan Tergugat V juga tidak pernah memuat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Gugatan pembatalan seharusnya ditujukan terhadap akta-akta yang memuat nama dan perbuatan hukum Penggugat sebagai PIHAK di dalam akta-akta dimaksud, dikarenakan menurut hukum suatu akta notaris hanyalah mengikat terhadap orang-orang yang disebutkan dalam akta yang bersangkutan, sehingga keberatan Penggugat terhadap akta-akta yang dibuat oleh Tergugat IV dan Tergugat V yang dijadikan sebagai objek gugatan haruslah dinyatakan tidak didasarkan atas suatu kepentingan menurut hukum.

Bahwa Batal Demi Hukum suatu akta hanyalah dapat dinyatakan bilamana akta dimaksud memuat kesepakatan atau perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif suatu perjanjian, yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh Para Pihak, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.

Akta-akta yang dibuat dihadapan Tergugat IV dan Tergugat V tidaklah dapat dinyatakan Batal Demi Hukum, dikarenakan akta-akta itu memuat perbuatan dan objek yang tidak dilarang oleh hukum, yaitu berupa kesepakatan pengalihan (jual-beli) 3 (tiga) bidang tanah, dengan alas hak berupa SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya;

Begitupun dengan tindakan Para Pihak, in casu Pihak Penjual yang mengalihkan (menjual) ke-3 bidang tanah SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya, juga didasarkan pada akta-akta Notaris yang tidak dilarang oleh hukum, yaitu akta-akta yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yang secara jelas memuat nama dan perbuatan hukum Penggugat sebagai PIHAK



yang menyetujui untuk mengalihkan ke-3 (tiga) bidang tanah dimaksud, yaitu :

- Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT.Tjitajam No. 129 tertanggal 16 Desember 2003, yang salah satunya memuat tentang persetujuan pengalihan aset PT.TJITAJAM berupa tanah-tanah, termasuk tanah-tanah bersertifikat SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya;
- Akta Pengikatan Jual Beli No. 133 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.134 tertanggal 16 Desember 2003, untuk pengalihan SHGB No.1798;
- Akta Pengikatan Jual Beli No. 147 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.148 tertanggal 25 Januari 2005 untuk pengalihan SHGB No.1800;
- Akta Pengikatan Jual Beli No. 139 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.140 tertanggal 16 Desember 2003 untuk pengalihan SHGB No.1801;

Bahwa sesuai Pasal 1338 KUHPerdara, maka Akta-akta yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I diatas, yang memuat nama dan perbuatan Penggugat sebagai Pihak yang menyetujui pengalihkan ke-3 (tiga) bidang tanah SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya, adalah berlaku mengikat terhadap Penggugat sebagai Para Pihak yang membuatnya.

Sehingga bilamana ada keberatan atau penyangkalan terhadap perbuatan pengalihan ke-3 (tiga) bidang tanah dimaksud, maka gugatan pembatalan atau pernyataan batal demi hukum harusnya diajukan oleh Penggugat terhadap akta-akta yang dibuat Penggugat dihadapan Turut Tergugat I diatas dan bukanlah terhadap akta-akta yang dibuat oleh Tergugat IV dan Tergugat V.

Selanjutnya, mengenai dalil PENGUGAT yang menyatakan bahwa "Tergugat IV dan Tergugat V selaku Notaris/PPAT, dalam menjalankan profesinya tidak sesuai dengan Ketentuan Perundang-undangan, terbukti dengan tindakannya yang membuat akta-akta sebagaimana tersebut diatas, maka jelas tindakannya tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat", adalah keliru dan tidak benar, hal mana dapat dijelaskan dengan bantahan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tindakan Tergugat IV membuatkan Akta Jual Beli (AJB) dan tindakan Tergugat V membuatkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli dan Akta Surat Kuasa Menjual dalam perkara a quo adalah tindakan yang didasarkan pada hukum dan merupakan pelaksanaan wewenang yang diberikan oleh Peraturan Perundang-undangan kepada Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku Pejabat Umum untuk membuat akta-akta otentik dengan objek tanah, sebagaimana diatur dalam :

- Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

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

- Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang di ubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yaitu :

"Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun";

- Pasal 15 ayat (2) huruf (F) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah di ubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014, yaitu: "Ayat (2) : Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

Huruf (F) : membuat Akta yang berkaitandengan pertanahan";

Akta Pengikatan Untuk Jual Beli dan Akta Surat Kuasa Menjual atas objek tanah yang dibuat oleh Tergugat V adalah Akta-akta Notaris yang tidak dilarang oleh Undang-Undang, namun didasarkan pada Norma hukum yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf (F) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah di ubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Akta Pengikatan Jual Beli dipergunakan untuk mengisi kekosongan hukum terkait proses peralihan (jual beli) dengan objek tanah dan Akta



Pengikatan Jual Beli telah diterima dalam hukum positif di bidang pertanahan.

Begitu pun dengan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual, yang berisikan klausula mengikat, bertujuan untuk melindungi kepentingan hukum para pihak, khususnya pihak Pembeli atas pembayaran yang sudah diberikan kepada pihak Penjual.

Dengan demikian jelas bahwa tindakan Tergugat IV dan Tergugat V membuatkan akta-akta dengan objek tanah dalam bentuk Akta Jual Beli, Akta Pengikatan Untuk Jual Beli, Akta Surat Kuasa Untuk Menjual, bukanlah tindakan yang dilarang oleh Undang-undang dan bukan perbuatan melawan hukum. Begitu juga dengan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli dan Akta Surat Kuasa Menjual dengan objek tanah adalah akta-akta Notaris yang tidak dilarang Undang-Undang.

3. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat adalah Kabur (Obscur Libel) karena Objek Gugatan Penggugat yang disengketakan tidak jelas sehingga tidak memenuhi syarat formil Gugatan, alasan hukumnya sebagai berikut :

- Hukum yang menjadi dasar gugatan dalam perkara a quo adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, berdasarkan ketentuan pada tanggal 16 Desember 2003 telah dibuat Akta Perubahan Anggaran Dasar Penggugat No. 129 dihadapan Turut Tergugat I dan telah diterima oleh Departemen Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik 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.*
- Bahwa atas persetujuan tersebut, Penggugat melakukan proses jual beli dengan Tergugat I (dahulu Bank CIC International,Tbk dan beserta



turunannya yang dibuat secara otentik dihadapan pejabat yang berwenang.

- Latar belakang adanya perbuatan Tergugat I dalam perkara a quo adalah pada periode tahun 1996 sampai dengan 1998 antara Tergugat I dengan PT.Surya Mega Cakrawala (pemegang Saham mayoritas PT.Tjitajam/Penggugat) telah terikat perjanjian persetujuan membuka kredit dan akhir 1998 perjanjian tersebut telah jatuh tempo dan PT.Surya Mega Cakrawala dalam kondisi tidak mampu melunasi utangnya sehingga PT.Surya Mega Cakrawala menyerahkan obyek yang disengketakan saat ini dengan skema pengambilalihan asset sebagai pelunasan utangnya.
 - Bahwa seharusnya Penggugat juga menjadikan PT.Surya Mega Cakrawala sebagai pihak agar gugatannya tidak kabur.
 - Bahwa atas transaksi jual beli terhadap obyek perkara pada saat ini diajukan gugatan kedua oleh Penggugat bahwa para pihak yang melakukan jual beli telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan kata lain, Penggugat sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum atas dirinya sendiri.
 - Bahwa ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tidak mengatur tentang penggugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum baik atas dirinya sendiri atau terhadap orang lain. Dengan demikian, dasar gugatan dalam perkara a quo menjadi tidak berdasarkan atas hukum.
4. Ekseptio Res Judicata atau Nebis in Idem, sebuah perkara yang memiliki para pihak yang sama, obyek yang sama, dan materi pokok yang sama sehingga perkara tersebut tidak dapat diperiksa kembali, hal ini berdasarkan Perkara Perdata Nomor 464/Pdt.G/2016/PN.JKt.Brt dengan Perkara No.315/Pdt.G/2018/PN.Cbi dan Perkara No.137/Pdt.G/2019/PN.CBi, alasan hukumnya sebagai berikut :
- Para Pihak,

Perkara No.464/Pdt.G/2016/PN JKt Brt	Perkara No.315/Pdt.G/2018/PN Cbi	Perkara No.137/Pdt.G/2019/P N Cbi
Penggugat	Tergugat III	Tergugat III
Tergugat I	Penggugat	Penggugat
Tergugat IV	Tergugat I	Tergugat I
Tergugat V	Tergugat II	Tergugat II
Turut Tergugat II	Tergugat IV	Tergugat IV
Turut Tergugat III	Tergugat V	Tergugat V
Turut Tergugat I	Turut Tergugat I	Turut Tergugat I



Turut Tergugat IV	Turut Tergugat IV	Turut Tergugat IV
	Turut Tergugat II	Turut Tergugat II
	Turut Tergugat III	Turut Tergugat III
BANDING	SIDANG	SIDANG

- Pada Perkara No.464/Pdt.G/2016/PN JKt Brt, bertindak sebagai Penggugat (PT.Bahana Wirya Raya), untuk Perkara No.315/Pdt.G/2018/PN Cbi, kedudukannya (PT.Bahana Wirya Raya) menjadi Tergugat III dan perkara No.137/Pdt.G/2019/PN Cbi kedudukan (PT.Bahana Wirya Raya) tetap Tergugat III.
 - Begitu pula kedudukan pihak lainnya sebagaimana tertuang dalam kolom tersebut diatas.
 - Obyek yang sama, yaitu :
 - a. Hak Guna Bangunan Nomor : 1798/Ragajaya 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 m², penerbitan sertipikat tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama PT. Tjitajam. SHGB tersebut telah diterbitkan Sertipikat Pengganti pada 2017.
 - b. 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 m², penerbitan sertipikat tertanggal 25 Agustus 1999, tercatat atas nama PT. Tjitajam. SHGB tersebut telah diterbitkan Sertipikat Pengganti pada 2017.
 - c. 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 m², penerbitan Sertipikat tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama PT. Tjitajam. SHGB tersebut telah diterbitkan Sertipikat Pengganti pada 2017.
 - Materi pokok yang sama, yaitu kepemilikan atas obyek perkara dengan alas hak yang sama.
5. Eksepsi tentang Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap



Exceptio plurium litis consortium, alasan dalam mengajukan eksepsi ini adalah apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap karena masih ada orang yang harus diikut sertakan sebagai tergugat, sehingga sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.

Bahwa sebagaimana diketahui dari gugatan Penggugat yang menjadi obyek gugatan dalam perkara *a quo* adalah tanah bersertipikat sebagai berikut :

- Hak Guna Bangunan Nomor : 1798/Ragajaya 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 m², penerbitan sertipikat tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama PT. Tjitajam. SHGB tersebut telah diterbitkan Sertipikat Pengganti pada 2017.
- 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 m², penerbitan sertipikat tertanggal 25 Agustus 1999, tercatat atas nama PT. Tjitajam. SHGB tersebut telah diterbitkan Sertipikat Pengganti pada 2017.
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1801/Ragajaya 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 m², penerbitan Sertipikat tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama PT. Tjitajam. SHGB tersebut telah diterbitkan Sertipikat Pengganti pada 2017.

Kurang pihak I

Bahwa atas ketiga obyek perkara tersebut, saat ini telah di bawah penguasaan oleh PT.Tjitajam dengan kepengurusan berdasarkan Akta No.26 tanggal 16 Maret 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Suparno,SH.,M.KN dengan pengesahan Menteri Hukum dan HAM AHU-0007671.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 06 April 2018 beserta turunannya dengan susunan sebagai berikut :

- Drs.Cipto Sulistio : Direktur Utama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Drs.Zaldy Sofyan,SH : Direktur
- Tamami Imam Santoso : Komisaris Utama
- Dayat Syarif Narkis,SH : Komisaris

Kurang pihak II

Bahwa pada periode tahun 1996 sampai dengan 1998 antara Tergugat I dengan PT. Surya Mega Cakrawala (pemegang Saham mayoritas PT.Tjitajam) telah terikat perjanjian persetujuan membuka kredit dan akhir 1998 perjanjian tersebut telah jatuh tempo dan PT.Surya Mega Cakrawala dalam kondisi tidak mampu melunasi utangnya sehingga PT.Surya Mega Cakrawala menyerahkan obyek yang disengketakan saat ini dengan skema pengambilalihan asset sebagai pelunasan utangnya.

Seharusnya Penggugat juga menarik PT. Surya Mega Cakrawala selaku pemegang Saham mayoritas PT.Tjitajam saat itu sebagai Pihak dalam perkara a quo karena penyerahan obyek sengketa kepada Tergugat I dilakukan oleh PT. Surya Mega Cakrawala.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang diajukan kepada Pengadilan Negeri Cibinong telah kurang pihak. Oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

6. Exceptio Domini, eksepsi ini merupakan penegasan bahwa objek barang yang digugat bukan milik Penggugat lagi, tetapi telah dialihkan dan milik Tergugat III.

Bahwa gugatan Penggugat adalah sangat tidak jelas dan tidak didasarkan dengan fakta hukum dan bukti-bukti yang sangat kuat menurut hukum, dalam perkara ini Penggugat tidak memiliki alas hak kepemilikan baik sebagai badan hukum dan/atau sebagai mantan penjual atas obyek.

Penggugat sebagai Badan hukum tidak memiliki landasan hukum karena Penggugat bukan lagi sebagai Pengurus Perseroan sebagaimana telah diuraikan dalam eksepsi angka 2 diatas.

Sejalan dengan dengan hal tersebut, *Putusan MA-RI No.268.K/Sip/1980* :

"Dalam gugatan mengenai kewajiban hukum yang menjadi tanggung jawab PT. harus disebutkan Pengurusnya yang sekarang, sebab tanggung jawab suatu Badan Hukum melekat pada Badan Hukum itu sendiri";

Adapun Penggugat sebagai mantan penjual tidak memiliki landasan hukum karena obyek yang dijual telah sah penjualannya menurut hukum yaitu telah mendapat persetujuan organ perseroan untuk dilakukan pengalihan

Halaman 55 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG



kepada pihak ketiga sebagaimana Akta 129 dalam penjelasan angka 3 diatas.

Atas dasar pengalihan-pengalihan karena jual beli maka Pemilik yang sah adalah Tergugat III selaku pembeli yang sah atas pembelian secara lunas untuk tiga bidang tanah SHGB No.1798, SHGB No.1800 dan SHGB No.1801 dari hubungan hukum yang dilakukan oleh Penggugat beserta konsekuensinya sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

- SHGB No.1798/Ragajaya berdasarkan :
 - a. PJB 133 tanggal 16 Desember 2003 dan Kuasa Jual 134 tanggal 16 Desember 2003 antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I; dan
 - b. Dilanjutkan dengan AJB 250 tanggal 2 Februari 2015 antara Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Tergugat IV; serta
 - c. PJB 56 tanggal 30 Maret 2015 dan Kuasa Jual 57 tanggal 30 Maret 2015 antara Tergugat II dengan Tergugat III dihadapan Tergugat V.
- 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 Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I; dan
 - b. Dilanjutkan dengan PJB 147 tanggal 25 Januari 2005 dan Kuasa Jual 148 tanggal 25 Januari 2005 dari/antara Penggugat dengan Tergugat III dihadapan Turut Tergugat I; serta
 - c. AJB 133 tanggal 30 Desember 2009 dihadapan Tergugat IV.
- SHGB No.1801/Ragajaya berdasarkan :
 - a. PJB 139 tanggal 16 Desember 2003 dan Kuasa Jual 140 tanggal 16 Desember 2003 antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I; dan
 - b. Dilanjutkan dengan AJB 249 tanggal 2 Februari 2015 dari/antara Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Tergugat IV; serta
 - c. PJB 58 tanggal 30 Maret 2015 dan Kuasa Jual 59 tanggal 30 Maret 2015 antara Tergugat II dengan Tergugat III dihadapan Tergugat V.

Pasal 1341 ayat (2) KUHPdata yang menyebutkan :

"Hak-hak yang diperoleh dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi"

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI memberikan perlindungan bagi pihak ketiga/pembeli yang beritikad baik, seperti ternyata dari:



Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1980 No. 1230 K/Sip/1980, yang menyatakan bahwa: "Pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/ 1958, yang menyatakan bahwa: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah"

Selain Yurisprudensi tetap tersebut di atas, menurut Prof Subekti, S.H., dalam buku: "Kumpulan Karangan Hak Perikatan, Arbitrase dan Peradilan", Penerbit Alumni Bandung, tahun 1980, halaman 121, ditegaskan juga bahwa: "*sepanjang mengenai tanah ... yang kini berlaku adalah azas perlindungan pembeli beritikad baik*".

7. Exceptio litis pendentis, eksepsi ini menerangkan bahwa sengketa yang digugat oleh Penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Cibinong. atau disebut eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (*aanhagig*) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya dipengadilan.

Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat dalam Perkara Perdata No.137/Pdt.G/2019/PN Cbi sama dengan Perkara No.315/Pdt.G/2018/PN.Cbi adalah gugatan yang meminta untuk semua akta Pengikatan Jual Beli, Akta Perdamaian, Akta Jual Beli dibatalkan, hal ini juga sama dengan Perkara perdata No.210/Pdt.Bth/2018/PN.Cbi yang saat ini dalam proses banding yaitu dalam rekompensinya Penggugat juga meminta hal yang sama sebagaimana Perkara No.137 dan No.315 tersebut diatas.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Gugatan Penggugat mengandung exception litis pendentis, oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Dalam Pokok Perkara:

Jawaban dari Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V

1. Bahwa Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Dalam Gugatan Penggugat tanggal 20 Mei 2019, terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan nyata telah diakui oleh Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V serta terhadap hal-hal yang menguntungkan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap telah dikemukakan pula dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari jawaban Dalam Pokok perkara ini.
3. Bahwa terhadap gugatan Penggugat terkait legal standing pada angka 1 sd angka 3 halaman 4 s/d 9, adalah hak penggugat untuk menyampaikan legal standing nya secara tidak utuh/tidak lengkap, namun Tergugat III tetap akan menyampaikan legal standing yang sebenarnya dan lengkap berdasarkan bukti formal yang diketahui oleh Tergugat III sebagaimana telah Tergugat III sampaikan dalam eksepsi pada angka 2 diatas.
Hal ini juga sejalan dengan beberapa putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap antara lain :
 - Putusan PTUN Jakarta No.124/G/2009/PTUN-JKT tanggal 23 November 2009 jo No.27/B/2010/PT.TUN.JKT tanggal 26 Mei 2010 jo No.354 K/TUN/2010 tanggal 11 November 2010 antara PT.Tjitajam (Rotendi) melawan Dirjen AHU Depkumham RI dengan amar putusan "*Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)*".
 - Putusan PN Jakarta Selatan No.296/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel tanggal 29 Februari 2012 jo No.395/Pdt/2012/PT DKI Jkt tanggal 13 Desember 2010 jo No. 2804 K/Pdt/2013 tanggal 28 November 2014 jo No.685/PK/Pdt/2016 tanggal 13 Desember 2016 dengan amar putusan "*Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)*" atau Putusan PK "*Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Rotendi selaku Direktur PT.Tjitajam tersebut*".
4. Bahwa terhadap gugatan Penggugat terkait asset perusahaan pada angka 4 halaman 9 s/d 11 yaitu berupa :
 - a. Hak Guna Bangunan Nomor : 1798/Ragajaya 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 m², penerbitan sertifikat tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama PT. Tjitajam.
 - b. 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

Halaman 58 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keseluruhan 429.300 m², penerbitan sertifikat tertanggal 25 Agustus 1999, tercatat atas nama PT. Tjitajam.

- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1801/Ragajaya 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 m², penerbitan Sertipikat tertanggal 25 Agustus 1999 tercatat atas nama PT. Tjitajam.

Adalah benar atas nama PT.Tjitajam, namun telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat III berdasarkan alas hak sebagaimana dijelaskan dalam eksepsi pada angka 6 diatas.

Dengan demikian tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali apabila Penggugat mendalilkan perbuatan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, sehingga perlu Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V tekankan kepada Penggugat yang dalam hal ini mengajukan gugatan dengan dasar hukum yang tidak jelas karena dari proses perolehan alas hak kepemilikan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

5. Bahwa terhadap gugatan Penggugat terkait Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada angka 5 halaman 11 s/d 12 adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, karena selaku Pembeli dengan dasar akta 129 Penggugat melakukan penjualan aset perusahaan baik kepada Tergugat I dan Tergugat III serta Tergugat II sebagai Pihak terkait pengalihan aset atas SHGB No.1798 dan SHGB No.1801.

Khusus mengenai SHGB 1800/Ragajaya pada tanggal 12 Juli 2011 Penggugat telah mengajukan gugatan kepada d/h Tergugat I (sekarang Tergugat III) 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

Halaman 59 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



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 m² (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.

Dengan Demikian sita Jaminan tersebut telah dicabut/diangkat, walaupun kemudian telah diletakan kembali sita jaminan atas obyek tersebut oleh Pengadilan Negeri Cibinong dalam perkara No.79/Pdt.G/2017/PN.CBI jo Penetapan No.04/Pen.Pdt/CB/2018/PN.CBI dan telah diajukan Perlawanan oleh Tergugat III atas Sita Jaminan tersebut di PN Cibinong dalam perkara No.210/Pdt.Bth/2018/PN.Cbi tanggal 3 September 2018 dan dalam proses Banding.

6. Bahwa terhadap gugatan Penggugat terkait transaksi jual beli pada angka 6 sampai dengan angka 12 halaman 12 s/d 14 adalah merupakan rangkaian hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh Penjual dan Pembeli.

Hak dan kewajiban dimaksud, benar Penggugat berdasarkan akta 129 melakukan pengikatan jual beli kepada Tergugat I disertai dengan penyerahan sertifikat Asli atas SHGB No.1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya dan Pembayaran atas ketiga bidang tanah tersebut sebagaimana ditegaskan dalam akta pengikatan jual belinya dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian persetujuan membuka kredit atas nama debitur PT.Surya Mega Cakrawala yang terjadi tahun 1996 dan telah jatuh tempo tahun 1998, ketidak mampuan PT.Surya Mega Cakrawala selaku pemegang saham mayoritas PT.Tjitajam untuk melunasi utangnya kepada Tergugat I sehingga mewajibkannya untuk melunasinya dengan cara mengalihkan SHGB-SHGB tersebut kepada Tergugat I sebagai bentuk pelunasan atas utang yang telah jatuh tempo.

Bahwa benar atas akta PJB 137 dan Kuasa Jual 138 untuk SHGB No.1800/Ragajaya dibatalkan berdasarkan Akta Pembatalan No.146 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I antara Penggugat dan Tergugat I.



Bahwa benar atas SHGB No.1800/Ragajaya oleh Penggugat telah dijual kembali disertai Kuasa Jual kepada Tergugat III berdasarkan PJB No.147 dan Kuasa Jual No.148 dihadapan Turut Tergugat I. terkait hak dan kewajiban sebagaimana tertuang dalam akta tersebut diatas.

Bahwa atas Akta Kuasa Jual No.148 maka Tergugat III melakukan AJB No.133 tanggal 30 Desember 2009 dihadapan Tergugat IV.

7. Bahwa terhadap gugatan Penggugat terkait transaksi jual beli pada angka 1 sampai dengan angka 9 halaman 16 s/d 22 adalah atas SHGB No.1798/Ragajaya dan SHGB 1801/Ragajaya yang telah dialihkan oleh Penggugat kepada Tergugat I, kemudian Tergugat II dan Tergugat III tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II atas transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan Tergugat I untuk SHGB No.1798/Ragajaya dan SHGB No.1801/Ragajaya termasuk antara Tergugat II dengan Tergugat III karena perbuatan hukum yang dilakukan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa benar antara Tergugat I dengan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.250/2015 tanggal 2 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat IV, Akta tersebut pada pokoknya memuat tentang bahwa Tergugat I telah menjual sebidang tanah kepada Tergugat II yaitu Hak Guna Bangunan No.1798/Desa Raga Jaya seluas 45.000 M² yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Raga Jaya, Kampung Caringin RT.001, RW.08.(AJB 250)

8. Bahwa benar antara Tergugat I dengan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.249/2015 tanggal 2 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat IV, Akta tersebut pada pokoknya memuat tentang bahwa Tergugat I telah menjual sebidang tanah kepada Tergugat II yaitu Hak Guna Bangunan No.1801/Desa Raga Jaya seluas 34.100 M² yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Raga Jaya, Kampung Caringin RT.001, RW.08.(AJB 249)
9. Bahwa benar Tergugat II telah melakukan pengikatan jual beli dengan Tergugat III berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.56 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat V. Perjanjian tersebut pada pokoknya Tergugat II telah mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan sebidang tanah kepada Tergugat III yaitu Hak Guna Bangunan No.1798/Desa Raga Jaya seluas 45.000 M² yang terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Raga Jaya, Kampung Caringin RT.001, RW.08.(PJB 56)

10. Bahwa benar Tergugat II telah melakukan pengikatan jual beli dengan Tergugat III berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.58 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat V. Perjanjian tersebut pada pokoknya Tergugat II telah mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan sebidang tanah kepada Tergugat III yaitu Hak Guna Bangunan No.1801/Desa Raga Jaya seluas 34.100 M² yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Raga Jaya, Kampung Caringin RT.001, RW.08.(PJB 58)
11. Bahwa benar Tergugat II telah memberikan kuasa khusus kepada Tergugat III berdasarkan Akta Kuasa Menjual No.57 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat V. Akta tersebut pada pokoknya Tergugat II memberikan kuasa khusus kepada Tergugat III 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.1798/Desa Raga Jaya seluas 45.000 M² yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Raga Jaya, Kampung Caringin RT.001, RW.08.(Kuasa Jual 57)
12. Bahwa benar Tergugat II telah memberikan kuasa khusus kepada Tergugat III berdasarkan Akta Kuasa Menjual No.59 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat V. Akta tersebut pada pokoknya Tergugat II memberikan kuasa khusus kepada Tergugat III 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 M² yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Raga Jaya, Kampung Caringin RT.001, RW.08.(Kuasa Jual 59)
13. Bahwa Tergugat II menegaskan dalam Jawaban perkara *a quo*, Tergugat II selaku Pembeli yang beritikad baik telah membeli sebidang tanah dari Tergugat I yaitu SHGB 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 Kelima KUHPerdara dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan : "*Pembeli yang telah*

Halaman 62 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”.

14. Bahwa peralihan secara hukum yang telah dilakukan (Khusus SHGB No.1798/Ragajaya dan No.1801/Ragajaya antara Penjual/Pihak Pertama/Tergugat II dengan Pembeli/Pihak kedua/Tergugat III karena dalam kedua akta (PJB 56 dan PJB 58) tersebut selain pihak pertama telah menerima pembayaran lunas atas pembelian kedua bidang tanah tersebut juga menerangkan sebagai berikut :

- a. *Bahwa sampai dengan hari ini tanah tersebut Sertipikatnya 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 Sertipikatnya 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.*

Akta PJB sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli sambil menunggu yang belum beres. Dalam perkara *a quo*, akta PJB Lunas, maka dibuatlah akta kuasa untuk menjual yang berfungsi sebagai perlindungan (kepastian hukum) bagi siapapun yang sudah membayar lunas tetapi belum bisa balik nama sertipikat karena ada syarat yang belum dipenuhi.

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (“SEMA No.4 Tahun 2016”) pada rumusan hukum kamar angka 7 pokoknya : *“Peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika Pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”.*

Bahwa berdasarkan SEMA No.4 Tahun 2016 sudah tidak dapat terbantahkan lagi, dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing telah membayar lunas maka PJB haruslah dinyatakan sebagai Akta Jual Beli.

Adapun terkait dalil “Kuasa Mutlak” versi Penggugat sangatlah keliru. Tergugat II menyampaikan sebagai berikut : pemberian kuasa yang

Halaman 63 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



dilakukan secara khusus yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 1795 KUHPERdata : *“pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.”*

Untuk perjanjian pengikatan jual beli biasanya pemberian kuasanya dilakukan secara khusus oleh penjual yaitu memberikan kekuasaan kepada pembeli untuk mewakilinya apabila semua persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi, sehingga pemindahan hak dapat dilakukan dan tidak terhambat dengan tidak adanya pihak penjual untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual beli yang telah dibuat.

Secara umum pemberian kuasa bukanlah hal yang terlalu dipermasalahkan, hanya saja untuk pemberian kuasa yang dilakukan pada perjanjian pengikatan jual beli dengan terdapatnya kata-kata “tidak dapat ditarik kembali” pada pemberian kuasanya maka banyak pihak yang kemudian mengidentikkan hal tersebut dengan pemberian kuasa mutlak sebagaimana yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Kuasa mutlak sebagaimana yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, maka perlu diketahui terlebih dahulu apa sebenarnya kuasa mutlak tersebut dan sejarah atau alasan mengapa larangan tersebut dikeluarkan oleh Pemerintah.

Menurut R. Subekti, sebagaimana ditulis dalam harian Kompas pada tanggal 7 Januari 1981 dalam artikel “Perihal Kuasa Mutlak” menyatakan bahwa istilah kuasa mutlak atau dalam bahasa Belanda disebut dengan *“onherroepelijke volmacht”* dijumpai pertama kali dalam hal hipotek yaitu pada Pasal 1178 ayat (2) KUHPERdata yang mengatakan tetapi diperkenankanlah kepada siberpiutang pemegang hipotek pertama untuk pada waktu diberikan dalam hipotek, dengan tegas minta diperjanjikan, bahwa jika uang pokok tidak dilunasi semestinya atau jika bunga terhutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan (bahasa Belandanya *“onherroepelijke zal zijn gemachtigd”*) menjual tanah yang diperikatkan, di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok maupun bunga serta biaya pendapatan penjualan itu.

Kemudian tentang kuasa mutlak ini ditemukan lagi dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 1961 pada Pasal 3, di mana pada Pasal 3 Akta Jual Beli menurut lampiran Peraturan Menteri Agraria Nomor 11



tahun 1961 menetapkan : jika pembeli tidak mendapatkan izin dari instansi pemberi izin yang berwenang untuk membeli tanah-hak tersebut, sehingga jual beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh penjual diberi kuasa penuh, yang tidak dapat ditarik kembali, dengan hak memindahkan kekuasaan itu, untuk mengalihkan hak tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa, dan jika ada, menerima ganti kerugiannya yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada penjual tersebut di atas tidak akan dituntut kembali oleh pembeli.

Sedangkan hal yang kemudian membuat penggunaan kuasa mutlak menjadi sesuatu yang dilarang adalah banyaknya para pihak yang memanfaatkan dan menggunakan kuasa mutlak sebagai alat untuk melakukan penguasaan hak atas tanah padahal secara hukum ia tidak berhak untuk memilikinya, seperti banyaknya warga Negara asing yang secara hukum dilarang untuk mempunyai hak milik atas tanah, ternyata secara leluasa dapat memiliki hak atas tanah dengan menggunakan kuasa mutlak, selain itu kuasa mutlak juga sering dimanfatakan oleh oknum untuk mencari keuntungan seperti : pemerintah akan melakukan proyek pembangunan di wilayah A yang memakan biaya sampai milyaran rupiah, oknum yang mengetahui hal itu segera melakukan pembebasan tanah yang biasanya dilakukan dengan kuasa mutlak.

Dengan semua keadaan di atas terutama keadaan yang menyebabkan banyaknya terjadi tanah absentee yaitu dimana pemilik tanah yang terdaftar bukanlah pemilik yang menguasai tanah tersebut atau dengan kata lain pemilik aslinya masih tinggal dalam catatan desa akan tetapi penguasaan tanah tersebut telah jatuh ke tangan orang lain. Dan keadaan ini sebagian besar disebabkan oleh jual beli tanah secara kuasa mutlak yang dilakukan oleh warga negara asing yang secara hukum tidak diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia.

Selain itu akibat yang ditimbulkan dengan penggunaan kuasa mutlak tersebut adalah terjadinya penumpukan pemilikan tanah pada seseorang yang jelas bertentangan dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) selain itu juga menghambat tujuan landreform yaitu untuk meratakan kepemilikan tanah bisa tidak tercapai. Disamping menyebabkan banyaknya terdapat tanah yang terbengkalai di pedesaan sebagai akibat pemilikinya ternyata adalah orang yang tinggal kota yang



melakukan pembelian hak dengan kuasa mutlak, walaupun dalam pencatatan desa pemiliknya masih penduduk desa setempat.

Dengan adanya keadaan tersebut maka selain tujuan landreform yang biasa tidak tercapai tanah absentee yang ada tidak akan bermanfaat karena pemiliknya tidak berada di tempat tersebut akan tetapi berada di tempat lain, sehingga tanah tersebut menjadi tanah yang terbengkalai dan tidak bermanfaat.

Berdasarkan keadaan tersebut dan terjadinya kehebohan tentang penggunaan kuasa mutlak, untuk mengatasi hal tersebut maka Menteri Dalam Negeri pada waktu itu mengeluarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang isinya diantaranya adalah sebagai berikut :

- Melarang Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat atau menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.
- Diterangkan tentang unsur dari kuasa mutlak yaitu :
 - a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum PERTAMA adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
 - b. Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Dengan keterangan tentang unsur dari kuasa mutlak di atas menurut Pelawan kuasa yang dipakai dalam pengikatan jual beli tidak termasuk kedalam kuasa mutlak sebagaimana yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Hal ini disebabkan karena sebagai perjanjian pendahuluan maka pengikatan jual beli menunggu dipenuhinya syarat-syarat untuk sampai pada perjanjian pokoknya, dan pencantuman pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali diperlukan untuk melaksanakan jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Selain itu pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali yang dipakai dalam pengikatan jual beli tidak mengandung ketentuan



tentang hal yang dilarang sebagaimana diatur dalam diktum Dua butir b Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yaitu kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, walaupun kuasanya tidak dapat ditarik kembali.

Pendapat dari Notaris Rizul Sudarmadi, SH., yang menyatakan bahwa kuasa dalam pengikatan jual beli bukanlah kuasa mutlak karena kuasa tersebut berlaku apabila telah terpenuhinya semua persyaratan yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

Sedangkan menurut Notaris Kun Hidayat, SH., mengemukakan bahwa Kuasa mutlak itu boleh dilakukan apabila pembayaran harga obyek jual beli telah dibayar secara lunas sedangkan kuasa mutlak itu tidak boleh dilakukan apabila harga obyek jual belum dibayar lunas.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, terlihat dan dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam perjanjian pengikatan jual beli bukanlah termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah atau peraturan perundang-undangan lainnya, sehingga status hukumnya sah-sah saja untuk dilakukan.

15. Bahwa terkait akta-akta peralihan hak tersebut yang dibuat dihadapan Tergugat IV dan Tergugat V (Notaris / PPAT) merupakan akta otentik (vide: Pasal 1868 KUHPdata). Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUHPdata telah menegaskan bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sebagai berikut : *"Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya"*.
16. Bahwa peralihan-peralihan hak tersebut diatas telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPdata jo Pasal 1339 KUHPdata jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.568 K/Sip/1983 tanggal 12 September 1983 jo No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang menyatakan sebagai berikut :
Pasal 1338 KUHPdata :



“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Pasal 1339 KUHPerdara :

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.568 K/Sip/1983 tanggal 12 September 1983 :

“Perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang”.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 :

“Pasal 1338 BW masih tetap berlaku dalam perjanjian, oleh sebab itu sesuai dengan pertimbangan PT pihak-pihak harus mentaati apa yang telah mereka setuju.....”.

17. Bahwa oleh karenanya tidak ada alasan hukum untuk menyatakan adanya perbuatan melawan hukum terhadap penjualan atas ketiga bidang tanah (SHGB 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya) tersebut atau karena bertentangan dengan undang-undang.Sedangkan justru sebaliknya, bahwa keputusan untuk mengalihkan ketiga bidang tanah (SHGB 1798/Ragajaya, SHGB No.1800/Ragajaya, SHGB No.1801/Ragajaya) tersebut oleh Penggugat adalah berdasarkan Akta perubahan Anggaran Dasar No.129 dihadapan Turut Tergugat I dan telah diterima oleh Departemen Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan penerimaan laporan Akta Perubahan Anggaran Dasar PT.Tjitajam Nomor : C-02729 HT.01.04.TH.2004 pada tanggal 5 Februari 2004, 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.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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.
18. Bahwa Akta perubahan Anggaran Dasar No.129 tersebut diatas sebagai tindak lanjut dari utang pemegang saham mayoritas (PT. Surya Mega Cakrawala) kepada Tergugat I yang pada tahun 1998 telah jatuh tempo dan dilakukan pelunasan dengan cara membayar melalui asset obyek sengketa.
19. Bahwa sehingga alasan Penggugat mengenai tidak pernah ada pembayaran, tidak ada sita, tidak pernah ada Akta Jual Beli di hadapan PPAT, tidak pernah menyerahkan sertifikat sangatlah bertentangan dengan fakta adanya semua Akta peralihan dan isinya (pembayaran LUNAS, penyerahan sertifikat) yang telah dibuat dihadapan Tergugat IV dan Tergugat V (Notaris atau PPAT) tersebut diatas.
20. Bahwa Akta Jual Beli atas tanah tersebut sampai saat ini belum dapat dibuat oleh dan antara Tergugat II dengan Tergugat III karena adanya sengketa dalam internal perseroan Penggugat dengan PT.Tjitajam lainnya.
21. Bahwa seharusnya sengketa internal perseroan Penggugat dengan PT.Tjitajam lainnya tidak merugikan pihak ketiga yang telah membeli asset PT.Tjitajam berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
22. Bahwa terhadap gugatan Penggugat terkait transaksi jual beli pada angka 1 sampai dengan angka 9 halaman 28 s/d 32 adalah atas SHGB No.1800/Ragajaya yang telah dialihkan oleh Penggugat kepada Tergugat III berdasarkan PJB No.147 (dibayar Lunas) dan Kuasa Jual No.148 dihadapan Turut Tergugat I serta Akta Jual Beli No.133/2009 dihadapan Tergugat IV telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- Bahwa peralihan hak atas SHGB No.1800/Ragajaya tersebut kemudian diketahui tidak sesuai dengan isi dari Pasal 3 PJB 147, yang pokoknya antara lain sebagai berikut :
- "Pihak Pertama (Penggugat) menjamin Pihak Kedua (Tergugat III) 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".*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Faktanya, Tergugat tidak dapat melakukan balik nama atas SHGB No.1800/Ragajaya tersebut di Turut Tergugat IV dengan alasan telah diletakkan sita jaminan.

Bahwa oleh karena itu (adanya kebohongan Penggugat), pada tanggal 12 Juli 2011 Tergugat III telah mengajukan gugatan kepada Penggugat dengan perkara nomor 534/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Bar di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan berakhir damai sebagaimana telah dijelaskan dalam angka 5 Jawaban diatas.

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

Walaupun SHGB pengganti telah di batalkan oleh Putusan PTUN Bandung sampai dengan Mahkamah Agung, namun secara administrasi untuk proses pembuktian saat ini Tergugat III selaku pemegang hak atas SHGB tersebut tetap menggunakan SHGB Pengganti dan Turut Tergugat IV akan membuktikan SHGB lama yang telah dicabut.

Adanya Penafsiran Penggugat tentang AJB No.133/2009 dibatalkan sangatlah keliru, padahal sangat jelas surat Tergugat IV yang dikutip oleh Penggugat kalimatnya “.....apabila terdapat kekeliruan/ketidakabsahan, kami mohon maaf dan akta tersebut kami batalkan”. Jadi kalimat “Akta tersebut kami batalkan” tidak berdiri sendiri tapi ada kalimat penghubung sebelumnya. Dengan demikian dalil Penggugat bahwa akta tersebut dibatalkan adalah sangat mengada-ngada dan harus dikesampingkan dalam perkara *a quo*.

23. Bahwa sepengetahuan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V sebagai pihak dalam perkara yang terkait dengan putusan perkara perdata Nomor 464//PDt.G/2016/PN.Jkt.Brt tanggal 18 Januari 2018 di Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang telah diputus mengadili dengan menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (sekarang Tergugat III). Amar tersebut dengan pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 101 pokoknya menerangkan : *“bahwa oleh karena belum ada putusan yang menentukan atau menyatakan sah PT.Tjitajam yang mana apakah yang Direktornya Drs.Rotendi/Tergugat I, atau yang Direktur Utamanya*

Halaman 70 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Laurensius Hendro Soedjito/Tergugat III, ataukah yang Direktur Utamanya Drs.Zaldy Sofyan,SH/Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat para pihak c.q. Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan VI, harus terlebih dahulu mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mendapatkan kepastian siapa diantara mereka yang dinyatakan sah”.

Menimbang, bahwa oleh karena belum ada putusan yang pasti yang berkekuatan hukum tetap dari Pengadilan Tata Usaha Negara, yang memutuskan PT.Tjitajam yang mana yang sah, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)”.

Namun dalam perkara perdata nomor 159/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Agustus 2018 antara Rotendi dk mewakili PT.Tjitajam selaku Penggugat dengan PT.Tjitajam dkk selaku Para Tergugat/Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dalam amar putusannya berbunyi “Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya”.

Adapun pertimbangan Majelis Hakim antara lain pada halaman 171 dan 172 pokoknya menerangkan :

“menimbang, bahwa Penggugat pun ternyata telah pula mengajukan gugatan atas terbitnya bukti T.I/III/IV-5 yang berupa Keputusan Menteri Hukum dan HAK Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0939268. AH.01.01.TAHUN 2015 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan PT.Tjitajam, tertanggal 13 Juli 2015 dalam perkara Nomor 38/G/2016/PTUN.JKT yang telah diputus pada tanggal 16 Juni 2016 (vide bukti T.I/III/IV-19), yang isi putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, kemudian Penggugat telah mengajukan gugatan atas obyek yang sama dalam perkara Nomor 214/G/2016/PTUN.JKT yang telah diputus pada tanggal 17 Januari 2017 (vide bukti T.I/III/IV-20), yang isi putusannya menyatakan gugatan Penggugat telah daluarsa”.

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat menyatakan dirinya adalah PT.Tjitajam yang sah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 108/Pdt/G/1999/PN.Jkt.Tim tertanggal 27 April 2000 (vide bukti P-1), dan walaupun Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.156 tertanggal 12 Desember 1990 yang dibuat di hadapan J.L. Waworuntu,SH, Notaris di Jakarta (vide bukti P-22) telah dinyatakan batal, baik oleh Notaris J.L.Waworuntu sendiri sebagaimana bukti P-23 yang berupa Surat Pernyataan Notaris J/L.Waworuntu tertanggal 14 November 1991, namun nyatanya terhadap akta tersebut telah dilaporkan dan dicatatkan serta mendapat pengesahan dari Departemen Kehakiman Republik Indonesia



No.C-2-HT.01.01-A.03 tertanggal 03 Januari 1991, sehingga atas dasar tersebut kemudian dilakukan beberapa kali RUPS oleh Tergugat I, dan terhadap RUPS yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah pula dibuatkan akta notaries serta telah pula mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan di atas”

“Menimbang, bahwa terhadap pengesahan-pengesahan tersebut telah pula diupayakan pembatalannya oleh Penggugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan kesemua gugatan Penggugat tersebut telah dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga pengesahan-pengesahan terhadap Tergugat I tetap berlaku dan Tergugat I lah yang berhak menyandang nama PT.Tjitajam”.

Sehingga antara dalil Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V dalam perkara a quo yang memiliki alas hak yang sah atas ketiga bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Jawaban dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat sangatlah berbeda atau dalil eksepsi Penggugat dalam Perkara a quo tidak sesuai dan sangat menyestakan dengan putusan dan isi pertimbangan Majelis hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Justru dengan adanya Putusan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat (tahun 2018) dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (tahun 2018) menegaskan bahwa Siapa PT.Tjitajam yang sah? dan kemudian terjawab bahwa yang berhak menyandang nama PT.Tjitajam adalah PT.Tjitajam yang lain pada perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau PT.Tjitajam (d/h Zaldy Sofyan,SH dan sekarang Drs.Cipto Sulistio). Sehingga Penggugat (PT.Tjitajam yang diwakili Rotendi selaku Direktur) dalam Perkara a quo tidak memiliki legal standing untuk menyandang nama PT.Tjitajam dengan segala akibat hukumnya.

24. Bahwa berdasarkan uraian diatas, seluruh fakta sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka dengan demikian jelas bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V dan Tergugat lainnya telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasarkan hukum sama sekali, oleh karenanya haruslah ditolak dan dikesampingkan dalam perkara ini.

Berdasarkan hal yang telah Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V kemukakan diatas seraya mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo* agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memutus Gugatan Penggugat dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan tanggal 30 Januari 2020 Nomor 137/Pdt.G/2019/PN Cbi yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat tersebut diatas;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Para TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Batal Demi Hukum dan Tidak Berlaku Akta - Akta maupun Perbuatan Hukum lainnya yang Timbul/ atau Lahir berdasarkan Akta-Akta sebagai berikut :
 - 3.1. Akta Pengikatan Jual Beli No. 133 dan Kuasa Menjual No. 134 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
 - 3.2. Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 dan Kuasa Menjual No. 138 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
 - 3.3. Akta Pengikatan Jual Beli No. 139 dan Kuasa Menjual No. 140 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
 - 3.4. Akta Pengikatan Jual Beli No. 147 dan Kuasa Untuk Menjual No. 148 tertanggal 25 Januari 2005 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
 - 3.5. Akta Perdamaian No. 19 tertanggal 14 Februari 2012 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT II;

Halaman 73 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



- 3.6. Akta Jual Beli Nomor. 250/2015 tertanggal 2 Februari 2015 terhadap SHGB Nomor 1798 di hadapan TERGUGAT IV;
- 3.7. Akta Jual Beli Nomor. 249/2015 tertanggal 2 Februari 2015 terhadap SHGB Nomor 1801 di hadapan TERGUGAT IV;
- 3.8. Akta Pengikatan Jual Beli No. 56 dan Kuasa Jual No. 57 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan TERGUGAT V;
- 3.9. Akta Pengikatan Jual Beli No. 58 dan Kuasa Jual No. 59 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan TERGUGAT V;
- 3.10. Akta Jual Beli Nomor. 133/2009 tertanggal 30 Desember 2009 yang dibuat di hadapan TERGUGAT IV;
- 3.11. Akta Perdamaian No. 03 tertanggal 6 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Harry Purnomo, S.H., M.H., M.Kn.
4. Memerintahkan Para TERGUGAT dan Para TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini;
5. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan rekonpensi dari Penggugat Dalam Rekonpensi tersebut diatas;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI:

- Menghukum Para Tergugat dalam Konpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini dihitung sebesar Rp 8. 131.000,00 (delapan juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta permohonan banding Nomor 137/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 11 Pebruari 2020 yang dibuat oleh Noverini,S.H,Panitera Muda Hukum ub Panitera Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA yang menerangkan bahwa Tergugat III telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 137/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 30 Januari 2020 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 17 Pebruari 2020;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat III telah mengajukan memori banding tanggal 1 April 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 2 April 2020 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 2 April 2020;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 137/Pdt.G/2019/PN Cbi yaitu pada tanggal 12 Pebruari 2020, akan tetapi sampai berkas ini dikirim tidak mengajukan memori banding, pemberitahuan pernyataan banding telah diberitahukan ke Terbanding semula Penggugat pada tanggal 17 Februari 2020;

Menimbang, bahwa Pembanding III semula Tergugat I mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 137/Pdt.G/2019/PN Cbi yaitu pada tanggal 12 Pebruari 2020 dan mengajukan memori banding pada tanggal 31 Maret 2020 dan telah diserahkan Terbanding semula Penggugat pada tanggal 02 April 2020;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori banding tanggal 31 Maret 2020 dan memori bandingnya telah diberitahukan ke Terbanding semula Penggugat pada tanggal 2 April 2020;

Menimbang terhadap Banding yang diajukan Tergugat I tersebut Terbanding telah mengajukan kontra memori banding yang diterima oleh Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 20 April 2020;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Cibinong telah memberitahukan dengan resmi kepada:

- PT.Bahana Wiryra Raya,dalam hal ini diwakili oleh H.Satiri bin H.Djobor selaku Direktur Utama selanjutnya disebut sebagai Pembanding I, Turut Terbanding II semula Tergugat III; Pada tanggal 07 April 2020;
- Rusli,S.H.MBA dan Miftahul Hadi S.Ag,S.H.dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Ny.Katrina, untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding II/Turut Terbanding II semula Tergugat II; Pada tanggal 31 Maret 2020;
- Bank JTRUS TBK , diwakili oleh Kuasa Hukumnya Adi Yulistanto Dkk, selanjutnya disebut sebagai Pembanding III, Turut Terbanding I, semula Tergugat I;Pada tanggal 26 Maret 2020 ;
- Rotendi (Direktur PT Tjitajam dan Jahja Komar Hidajat , diwakili oleh Kuasa Hukumnya Reynold Thonak S.H dan Antonius Edwin,S.H.Pada tanggal 02 Maret 2020, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

Halaman 75 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Niken Larasati, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Tergugat IV; Pada tanggal 20 Maret 2020;
- Sigit Siswanto, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding IV semula Tergugat V; Pada tanggal 06 April 2020;
- Buntario Tigris Darmawang, Notaris, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding V semula Turut Tergugat I; Pada tanggal 27 Maret 2020;
- Jauhar Arifin, S.H. Notaris Jalan Pondok Gede Permai 4, Jati Asih Bekasi; selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat III; Pada tanggal 30 Maret 2020;
- Harry Purnomo S.H, Notaris, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat III; 24 Maret 2020;
- Pemerintah Republik Indonesia CQ Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional CQ Kantor Wilayah Badan Pertanahan Jawa Barat CQ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor Jawa Barat; selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat IV; Pada tanggal 20 Maret 2020;

Untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterima pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat III telah mengajukan memori banding sebagai berikut :

Bahwa PEMOHON BANDING melalui kuasanya telah menyatakan banding atas putusan dalam perkara *quo* kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Kamis tanggal 30 Januari 2020, dengan demikian Permohonan Banding PEMOHON BANDING telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia;

ALASAN-ALASAN Permohonan Banding .

Halaman 76 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG



A. DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA

Tentang Gugatan Penggugat Termohon Banding Kurang Pihak.

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara dalam pertimbangan hukum dalam bagian eksepsi tidak cermat dan tidak menjunjung tinggi asas *equality before the law*;
2. Bahwa dalam Jawaban *juncto* Duplik *juncto* Kesimpulan pada bagian Eksepsi, PEMOHON BANDING mendalilkan GUGATAN TERMOHON BANDING KURANG PIHAK,
3. Bahwa *Judex Facti* yang memeriksa dan memutus perkara *quo* memberikan pertimbangan yang pada pokoknya **eksepsi PEMOHON BANDING telah masuk kepada materi pokok perkara, oleh karenanya mengenai substansi dari eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan materi pokok perkara;**

TENTANG GUGATAN PENGGUGAT TERMOHON BANDING TIDAK BERDASARKAN HUKUM.

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara dalam pertimbangan hukum dalam bagian eksepsi tidak cermat dan tidak berdasar pada bukti yang dihadirkan dalam persidangan;
2. Bahwa PEMOHON BANDING dalam bagian Eksepsinya juga menguraikan tentang **GUGATAN PENGGUGAT (*In Casu* TERMOHON BANDING) TIDAK BERDASARKAN HUKUM**, selanjutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *quo* memberikan pertimbangan yang pada pokoknya **eksepsi PEMOHON BANDING telah masuk kepada materi pokok perkara, oleh karenanya mengenai substansi dari eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan materi pokok perkara;**
3. Bahwa Gugatan PENGGUGAT (*In Casu* TERMOHON BANDING) didasarkan pada sengketa perbuatan melawan hukum atas pengalihan hak atas Tanah-Tanah Terperkara;

TENTANG SUBJUDICE

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara dalam pertimbangan hukum dalam bagian eksepsi tidak cermat;



2. Bahwa PEMOHON BANDING mendalilkan eksepsi Subjudice atas gugatan TERMOHON BANDING, yang mana atas eksepsia *quo* Judex Facti memberi pertimbangan yang pada pokoknya:
- ❖ Menurut Majelis Hakim dinilai tidak cukup berasalan karena pihak-pihak maupun objek serta tuntutan yang ada di dalamnya tidak sama persis dengan gugatan yang sedang berlangsung pemeriksaannya di Pengadilan.....dst.
3. Bahwa patut PEMOHON BANDING uraikan kembali atas adanya perkara dalam kontek *sunder judicial considerations*, sebagai berikut:

Pihak	Kedudukan Pihak dalam Perkara No. 137/Pdt.G/2019/PN Cbi	Kedudukan Pihak dalam Perkara No. 315/Pdt.G/2019/PN Cbi	Objek Perkara
PT Tjitajam PT Bank Jtrust Tbk	Penggugat Tergugat I	Penggugat Tergugat I	1. Akta Pengikatan Jual Beli No. 133 dan Kuasa Menjual No. 134 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I; 2. Akta Pengikatan Jual Beli No. 137 dan Kuasa Menjual No. 138 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Turut



			tTergugat I; 3. AktaPengikat an JualBeli No. 139 dan Kuasa Menjual No. 140 tertanggal 16 Desesember 2003 yang dibuat di hadapanTuru tTergugat I; 4. AktaPengikat anJualBeli
Katrina Siagian	Tergugat II	Tergugat II	No. 147 dan
Bahana Wirya Raya NikenLa	Tergugat III	Tergugat III	
	Tergugat IV	Tergugat IV	



rasati			
SigitSis	Tergugat V	Tergugat V	
wanto			
Buntario	TurutTergugat I	TurutTergugat I	
Tigris			
Darmaw			
a ng			
Jauhar	TurutTergugat II	TurutTergugat II	
Arifin			
Harry	TurutTergugat III	TurutTergugat III	
Purnom			
o			
BNP	TurutTergugat IV	TurutTergugat IV	
Kabupat			
en			
Bogor			

4. Bahwa berdasarkan tabel tersebut di atas jelas dan nyata bahwa pertimbangan Judex Facti dalam pertimbangannya yang pada pokoknya menyatakan “pihak-pihak maupun objek serta tuntutan yang ada di dalamnya tidak sama persis.....dst”, adalah pertimbangan hukum yang tidak cermat dan cenderung memaksakan;
5. Bahwa untuk menjaga kewibawaan Pengadilan yang masih memeriksa perkara-perkara terkait akta-akta diatas, serta untuk suatu kepastian hukum atas Putusan Pengadilan yang tidak bertentangan, maka sudah sepatutnya lah Judex Facti yang memeriksa dan mengadili perkaraa *quo* untuk berkenan menolak gugatan yang diajukan PENGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan bahwa gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*nietontvankelijkeverklaard*).
6. BAHWA PERTIMABANGAN JUDEX FACTIE TIDAK SEMPURNA DALAM MEMUTUS PERKARA AQUO
1. Bahwa dalam pertimbangannya Judex Facti pada pokoknya menyatakan:
 - ❖ “..... adanya maksud terselubung atau adanya itikad baik berkenaan dengan keadaan tertentu yang sengaja disembunyikan/tidak disebutkan secara eksplisit di dalam Akta Pengikatan Jual Beli atas tanah berdasarkan SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya, SHGB No. 1801/Ragajaya tersebut, hal mana dapat dibaca dari klausul dalam amta-akta pengiatan jual beli dimaksud yang meyebutkan “..... akan



tetapi karena sesuatu hal yang diketahui oleh kedua belah pihak, maka jual beli tanah dan bangunan tersebut belum dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Frasa "sesuatu hal yang diketahui oleh kedua belah pihak" inilah yang menurut majelis di nilai sebagai keadaan yang sengaja disembunyikan karena ada maksud terselubung dari kedua belah pihak penjual dan pembelitersebut.... dst";

2. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Judex Facti jelas tidak sempurna dalam mempertimbangan perkara *quo*, oleh karena frasa yang diyakini oleh Judex Facti sebagai maksud terselubung atas tanah-tanah terperkara tidak ternyata dalam dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap tanah berdasarkan SHGB No. 1800/Ragajaya, dengan demikian jelas dan nyata bahwa Judex Facti tidak cermat dalam memeriksa perkara *a quo* sehingga patut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk memeriksa dan mengadili kembali perkara *a quo*;
3. Bahwa Judex Facti dalam pertimbangannya sebagai mana ternyata dalam halaman 156 yang pada pokoknya menyatakan "..... akan tetapi pada kenyataannya dalam transaksi pengikatan jual beli tersebut tidak ada pembayaran uang kepada pihak pertama sebagai penjual.....dst";
4. Bahwa PEMOHON BANDING telah mengajukan, yang mana dalam Pasal pasal yang pada pokoknya menerangkan PEMOHON BANDING telah terjadi pembayaran atas harga yang disepakati atas sebidang tanah berdasarkan SHGB No. 1800/Ragajaya kepada TERMOHON BANDING;
5. Bahwa **akta otentik**, akta otentik dalam Pasal 1870 KUH Perdata menegaskan bahwa akta yang dibuat di hadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, **suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya**;
6. Bahwa selanjutnya atas PJB No. 147 PENGUGAT yang telah menandatangani dan tidak keberatan dengan apa yang telah tertuang didalam PJB No. 147, maka hal itu merupakan bentuk pengakuan terhadap isi akta tersebut, bahwa jika salah satu pihak merasa keberatan dengan isi didalam sebuah akta, maka dia mempunyai hak untuk menolak menandatangani perjanjian tersebut, akan tetapi jika para pihak sudah menandatangani suatu akta, berarti para pihak sudah setuju dengan isi akta



tersebut dan sudah menjadi resiko bagi para pihak untuk mentaati perjanjian yang dibuat tersebut.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah PEMOHON BANDING kemukakan di atas, adalah suatu kewajaran bagi PEMOHON BANDING untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat selaku hakim-hakim yang baik dan berkeadilan agar kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima permohonan PEMOHON BANDING;
2. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 137/Pdt.G/2019/PN Cbi yang dimohonkan banding.

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT/TERMOHON BANDING tidak dapat diterima (*nietontvankelijkeverklaard*);
2. Menghukum PENGGUGAT/TERMOHON BANDING untuk membayar seluruh biaya yang timbul oleh karena adanya perkara ini.
3. Menimbang, bahwa atas memori banding yang disampaikan oleh Pembanding I semula Tergugat III, maka Terbanding semula Penggugat menyampaikan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:
 1. Bahwa TERMOHON BANDING menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Memori Banding PEMOHON BANDING yang pada intinya PEMOHON BANDING mendalilkan Eksepsi *Subjudice*, dimana menurut PEMOHON BANDING Gugatan *a quo* sama dengan Gugatan Perkara Perdata yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Register Perkara No : 315/Pdt.G/2018/PN.Cbi;
 2. Bahwa dalil-dalil PEMOHON BANDING tersebut di atas merupakan dalil yang terlalu dipaksakan, karena sebagaimana telah terbukti dalam Persidangan, bahwasanya Gugatan sebagaimana dimaksud oleh PEMOHON BANDING telah diajukan Pencabutan oleh TERMOHON BANDING, sesuai **Surat Nomor : 002/Perm/RC/V/2019 tertanggal 16 Mei 2019, dan Surat tertanggal 15 Agustus 2019 yang ditandatangani**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh ROTENDI selaku Direktur PT. TJITAJAM dan JAHJA KOMAR HIDAJAT selaku Komisaris PT. TJITAJAM (Vide Bukti P-72 dan Bukti P-75);

3. Bahwa Pencabutan Gugatan terhadap Perkara tersebut di atas, diajukan oleh TERMOHON BANDING sebelum adanya Penyerahan Jawaban dari PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT kepada PENGGUGAT di hadapan Persidangan Terbuka, sehingga pencabutan tersebut sah menurut Hukum dan sesuai dengan Ketentuan Pasal **Pasal 271 Rv**, yang menyatakan sebagai berikut :

“Penggugat dapat melepaskan instansi (mencabut perkaranya) asal hal itu dilakukan sebelum diberikan jawaban”

4. Bahwa selain itu, Pertimbangan *Judex Factie* pada Tingkat Pertama yang menyatakan pihak-pihak, Objek dan tuntutan yang ada dalam Gugatan Perkara No : 315/Pdt.G/2018/PN.Cbi tidak sama persis dengan Gugatan *a quo* adalah sudah tepat, karena adanya perbedaan tuntutan Ganti Kerugian yang diajukan oleh TERMOHON BANDING dalam Perkara No : 315/Pdt.G/2018/PN.Cbi yang telah dicabut dengan Gugatan *a quo*, adapun perbedaannya dapat TERMOHON BANDING uraikan sebagai berikut :

- 4.1. Tuntutan Ganti Kerugian Materill pada Gugatan Perkara No : 315/Pdt.G/2018/PN.Cbi adalah senilai Rp 50.000.000.000,-(Lima PuluhMiliar Rupiah)
S e d a n g k a n

Tuntutan Ganti Kerugian Materill pada Gugatan Perkara No : 137/Pdt.G/2019/PN.Cbi (Gugatan *a quo*) adalah senilai Rp. 123.541.200.000,-, (Seratus Dua Puluh TigaMiliar Lima Ratus Empat Puluh Satu Juta Dua Ratus Ribu Rupiah);

- 4.2. Tuntutan Ganti Kerugian Immateriil pada Gugatan Perkara No : 315/Pdt.G/2018/PN.Cbi adalah senilai Rp. 4.000.000.000,-(Empat Miliar Rupiah)

S e d a n g k a n

Tuntutan Ganti Kerugian Immateriil pada Gugatan Perkara No : 137/Pdt.G/2019/PN.Cbi (Gugatan *a quo*) adalah senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima Miliar Rupiah).

Halaman 83 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



5. Bahwa berdasarkan Fakta tersebut di atas, maka jelas Gugatan Perkara Perdata yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Register Perkara No : 315/Pdt.G/2018/PN.Cbi tidak sama dengan Gugatan *a quo*, dengan demikian maka dalil Memori Banding PEMOHON BANDING tentang *Subjudice* adalah tidak berdasar dan beralasan Hukum, sehingga sudah selayak dan sepantasnya untuk ditolak oleh *Judex Factie* pada Tingkat Banding.

A. TENTANG PERTIMBANGAN JUDEX FACTIE TIDAK SEMPURNA DALAM MEMUTUS PERKARA A QUO.

TANGGAPAN TERMOHON BANDING sebagai berikut :

1. Bahwa TERMOHON BANDING menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Memori Banding PEMOHON BANDING yang pada intinya menyatakan *Judex Factie* tidak sempurna dalam mempertimbangkan Perkara *a quo*, dimana menurut PEMOHON BANDING di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 147 dan tertanggal 25 Januari 2005, yang dibuat di hadapan **TURUT TERMOHON BANDING V** selaku Notaris di Jakarta Pusat (**Vide Bukti P-44**) tidak ada mencantumkan Klausul "**akan tetapi karena sesuatu hal yang diketahui oleh kedua belas pihak, maka jual beli tanah dan....dst**";
2. Bahwa dalil-dalil PEMOHON BANDING tersebut di atas merupakan dalil yang terlalu dipaksakan karena memang benar di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 147 dan tertanggal 25 Januari 2005, yang dibuat di hadapan **TURUT TERMOHON BANDING V** selaku Notaris di Jakarta Pusat (**Vide Bukti P-44**) tidak mencantumkan klausul sebagaimana dimaksud oleh PEMOHON BANDING, namun pada **halaman 5 (lima)** Akta Pengikatan Jual Beli tersebut mencantumkan Klausul yang berbunyi sebagai berikut :

"Bahwa Pihak Pertama hendak menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua yang menerangkan hendak membeli dan menerima penyerahan dari Pihak pertama atas tanah tersebut"

"Bahwa berhubungan dengan hal itu kedua belah pihak telah saling setuju dan semupakat untuk terlebih dahulu mengadakan perjanjian pengikatan Jual Beli dalam Akta ini"

3. Bahwa dengan adanya Klausul tersebut di atas, maka terbukti antara PEMOHON BANDING dengan TERMOHON BANDING tidak pernah melakukan Pengalihan Hak Atas Tanah SHGB No : 1800/Ragajaya atas



nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun PEMOHON BANDING yang mengetahui hal tersebut malah bertindak sebaliknya dengan membuat Akta Jual Beli Nomor. 133 tanggal 30 Desember 2009, yang dibuat di hadapan TURUT TERMOHON BANDING III (**Vide Bukti T II, IV, V – 10**) jelas merupakan suatu **Itikad tidak baik/Itikad buruk** dan Perbuatan Melawan Hukum

Sehingga

Pertimbangan *Judex Factie* pada Tingkat Pertama yang menyatakan adanya maksud terselubung atau adanya itikad tidak baik berkenaan dengan keadaan tertentu yang sengaja disembunyikan dalam Pengikatan Jual Beli Tanah Objek Sengketa a quo sudah beralasan dan berdasarkan Hukum, sehingga Putusan *Judex Factie* pada Tingkat Pertama sudah tepat dan harus dikuatkan oleh *Judex Factie* pada Tingkat Banding.

Berdasarkan Alasan dan uraian di atas, telah nyata apabila PEMOHON BANDING dalam mengajukan Memori Banding tidak didasarkan pada alasan yang benar dan sangat mengada-ada, oleh karenanya sangat beralasan hukum apabila TERMOHON BANDING mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara Banding ini untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dari PEMOHON BANDING/ TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 137/Pdt.G/2019/PN.Cbi Tertanggal 30 Januari 2020;
3. Membebaskan segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada PEMOHON BANDING/ TERGUGAT III.

Menimbang, bahwa Pembanding III semula Tergugat I juga menyampaikan memori bandingnya kepada terbanding I semula Penggugat yang pada pokoknya mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Cq Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara aqua berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding dahulu (TERGUGAT I);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor
137/Pdt.G/2019/2020/Cbi, tanggal 30 Januari 2020;

Dengan mengadili sendiri :

1. Menolak gugatan dari Terbanding (dahulu PENGUGAT) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PEMBANDING (dahulu TERGUGAT I) sebagai kreditur dan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-haknya secara Hukum;
3. Menyatakan sah dan mengikat:
 - 3.1.Akte Pengikatan jual beli No.133 dan Kuasa menjual No.134 tertanggal desember 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat:
 - 3.2.Akta Pengikatan jual beli No.137 dan Kuasa Menjual No.138 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;
 - 3.3. Akta Pengikatan jual beli No.139 dan kuasa menjual No.140 tertanggal 16 Desember 2003 yang dibuat dihadapan Turut TergugatI;
 - 3.4.Akta Perdamain No.19 tertanggal 14 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
 - 3.5.Akta Perdamaian No.19 tertanggal 14 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I;
 - 3.6.Akta jual beli No.250/2015 tertanggal 2 Februari tertanggal 2 Februari 2015 terhadap SHGB No.1777798 di hadapan Tergugat IV;
 - 3.7.Akta Jual beli No.249/2015 tertanggal 2 Februari 2015 terhadap SHGB No.1801 dihadapan Tergugat IV ;
 - 3.8.Akta Pengikatan jual beli No.56 dan kuasa jual No.57 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat V;
 - 3.9.Akta Pengikatan jual beli No.58 dan Kuasa jual No.59 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat di hadapan tergugat V;

Halaman 86 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



3.10.Akta Jual No.133/299 tertanggal 30 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Tergugat IV;

3.11.Akta Perdamaian No.03 tertanggal 6 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Harry Purnomo,S.H.,M.H.,Mkn;

4.Menghukum Terbanding (dahulu Penggugat) untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam keberatan Pembanding I semula Tergugat III dan Pembanding III semula Tergugat I, serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut,karena semua telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 137/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 30 Januari 2020, Memori Banding dari Pembanding I semula Tergugat III dan memori banding dari Pembanding III semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis HakimTingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 137/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 30 Januari 2020 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat I berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Pasal 1320,Pasal 1338 KUHPdata, dan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 sebagaimana telah diubah dengan



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

Undang-Undang No 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, serta
Peraturan P eraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 30 Januari 2020 Nomor 137/Pdt.G/2019/PN Cbi yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim
Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari Senin tanggal 8 Juni 2020, oleh Kami,
BERLIN DAMANIK S.H.,M.HUM sebagai Hakim Ketua,CHRISNO RAMPALLOJI

S.H.,M.H.,dan E.D PATTINASARANY,S.H.,M.H, masing-masing sebagai Hakim
Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi
Bandung Nomor 244 /PDT/2020/PT BDG, tanggal 06 Mei 2020 putusan
tersebut di ucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu
tanggal 24 Juni 2020 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim
Anggota tersebut, Noverini ,S.H.,M.H Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh
Para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

CHRISNO RAMPALLOJI,S.H.M.H.

BERLIN DAMANIK,S.H.,M.HUM.

E.D. PATTINASARANY ,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

Halaman 88 dari 89 Putusan Nomor 244/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Noverini,S.H.,M.H

Perincian biaya perkara :

1. Biaya MeteraiRp. 6.000,00
2. Biaya Redaksi putusanRp. 10.000,00
3. Biaya Proses lainnyaRp. 134.000,00
- Jumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Disclaimer

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