



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PUTUSAN**

Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**AMBOLOLO**, Lahir di Wajo tanggal 25 September 1958, Jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal dahulu di Jalan Lawata No. 29 RT/RW 024/006 Kelurahan Mandonga Kecamatan Mandonga Kota Kendari, sekarang di Jalan Kosgoro Kelurahan Baruga Kecamatan Baruga Kota Kendari, Agama Islam, pekerjaan Wiraswasta (Direktur PT BINA CITRA NIAGA) Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada LUSMAN BUA, S.H., M.H., MARGESTATIA, S.H., Keduanya Advokat/Pengacara/Lawyer & Konsultan Hukum, berkantor di Jalan Bunga Teratai Bay Pas No. 142 B Kelurahan Watu-Watu Kecamatan Kendarai Barat Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Desember 2019;

### Lawan

**1. ANTHAR SYADAD AL DAMARY**, Lahir di Kendari pada tanggal 25 Desember 1960, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Lawata Nomor 29 RT/RW.024/006 Kelurahan Mandonga Kecamatan Mandonga Kota Kendari, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada GAGARIN, S.H., Advokat/Pengacara dan Legal Konsultan pada Kantor Advokat "GAGARIN, SH. & Partners", beralamat di Jalan Kelapa RT.006/RW.002 Anduonohu Kecamatan Poasia Kota Kendari Sultra, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 April 2020;

**2. JOHNNY TANDIARY**, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Somba Opu No. 8 RT/RW : 004/003 Kelurahan Bulogading Kecamatan

Halaman 1 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pandang Kota Makassar Provinsi Sulawesi

Selatan, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BARON HARAHAH SALEH, S.H., M.H., dan LA SAMIRU, S.H.,** Keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat "Baron Harahap & Partners", berkedudukan di Jalan Semangka No. 7 Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Maret 2020;

- 3. AHMAD YANI,** Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Karawitan No. 53 Kelurahan Turangga Kecamatan Lengkung Bandung Provinsi Jawa Barat, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta;
- Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

- 4. Menteri Negara Agraria Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI di Jakarta Cq. Ka Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara di Kendari Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari di Kendari,** berkedudukan di Jalan H.E.A. Mokodompit No. 9 Kota Kendari;
- Selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;
- Dalam Hal ini memberikan kuasa kepada **Dr. Drs. YUDHI SETIAWAN, S.H., M.Si., IRWAN, S.P., MAYA SARI, S.H., IKA WULANDARI PRIHATIN DAUD, S.H., LA ODE MMUHAMMAD ADLU RAZAAQ GAFAR, S.H., M.H., dan MUHAMMAD SYABAN LAKAMU, S.H.,** kesemuanya adalah Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Kendari, beralamat di Jalan H.E.A Mokodompit No. 9 Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor MP.02.01/302-74.71.600/II/2020 tanggal 21 Februari 2020;

- 5. AMIRUDDIN,** lahir di Sopeng tanggal 12 Desember 1967, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, dahulu bertempat tinggal di Jalan HKSN 3 No. 3, 10A, RT/RW 001/005 Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari sekarang di Jalan Brigjen Katamso BTN Raksa Asri Blok A3 Kota Kendari, Agama Islam,

Halaman 2 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

#### 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 Pekerjaan Wiraswasta (Direktur Utama PT BINA CITRA

NIAGA);

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

Untuk selanjutnya Tergugat I, II, III, IV dan V pula disebut sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 20 Januari 2020 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

### I. KRONOLOGI GUGATAN

1. Bahwa pada tahun 1999 PENGUGAT dan TERGUGAT V bersepakat mendirikan sebuah perusahaan di Kota Kendari bernama **PT BINA. CITRA NIAGA**, yang bergerak dibidang Perdagangan Umum yang Organ-organ atau Pengurusnya terdiri dari PENGUGAT sebagai DIREKTUR dan TERGUGAT V sebagai DIREKTUR UTAMA, dengan ketentuan saham masing-masing sebesar 50%;
2. Bahwa sebagai awal usaha Perusahaan termaksud diperuntukan **MEMBANGUN PASAR RAKYAT di Kendari**;
3. Bahwa untuk maksud membangun Pasar tersebut, maka pada tahun 1999, atas dasar itikat baik PENGUGAT dan TERGUGAT V bersepakat untuk membeli sebidang tanah empang milik H. DENGANG untuk dijadikan aset PT BINA CITRA NIAGA, dan H. DENGANG sepakat menjual tanahnya kepada PENGUGAT dan TERGUGAT V, Total tanahnya seluas  $\pm 42.066$  M2, terletak dahulu di Desa Wua-Wua, Kecamatan Mandonga, sekarang Kelurahan Bende, Kecamatan Baruga Kota Kendari, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik H. Denggang/Dg. Baso/Dg. Musa/Kamaruddin dan H. Mahmud;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan By Pass;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Kali Kadia, sekarang jalan Kembar dua;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Dg. Harun/Yanto/pak Badi/Sohe Asisi dan Madrasah Tsanawiah; Selanjutnya disebut sebagai TANAH SENGKETA;

Halaman 3 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, bahwa tanah empang tersebut dimaksud awalnya terdiri dari 2 (dua) bagian yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari total tanah seluas  $\pm 42.066 \text{ m}^2$ , yakni :

- Tanah Empang seluas  $39.400 \text{ M}^2$ ;
  - Aliran sungai seluas  $\pm 2.666 \text{ M}^2$ ;
5. Bahwa tanah seluas  $\pm 42.066 \text{ M}^2$  tersebut, awalnya adalah tanah negara bebas yang pertama kali dibuka dan diolah oleh LANUSI (Ayahanda dari Bapak Drs. MUHADIS, mantan CAMAT KADIA) pada sekitar tahun 1971, kemudian sekitar tahun 1972 LANUSI mengalihkannya kepada OMPO, dan pada sekitar tahun 1978 OMPO menjualnya kepada H. DENGANG, dan selanjutnya pada tahun 1999 H. DENGANG menjual lagi tanah tersebut kepada PENGUGAT, kemudian tanah tersebut dijadikan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT V untuk aset Perusahaan milik PENGUGAT dan TERGUGAT V yakni aset PT. BINA CITRA NIAGA;
6. Bahwa adapun cara Pembayaran Harga Tanah Empang tersebut disepakati bersama oleh PENGUGAT dan TERGUGAT V serta H. DENGANG bahwa dilakukan secara mencicil yang besar dan jadwal waktu bayar cicilannya tidak ditentukan, namun disepakati bersama bahwa pembayaran-pembayarannya secara mencicil tersebut disesuaikan dengan keadaan keuangan perusahaan PT BINA CITRA NIAGA;
7. Bahwa atas dasar tanah empang tersebut telah dibeli dari H. DENGANG oleh PENGUGAT dan TERGUGAT V sejak tahun 1999 dan demikian pula H. DENGANG telah menerima uang pembayaran-pembayaran cicilan harga tanah tersebut dari PENGUGAT dan TERGUGAT V, maka sejak saat itu pula disepakati oleh PENGUGAT dan TERGUGAT V dan H. DENGANG bahwa pajak-pajak tanah empang tersebut pada negara ditanggung atau dibayar oleh PENGUGAT dan TERGUGAT V sehingga sejak tahun 1999 pajak-pajak tanah tersebut dibayar oleh PENGUGAT dan TERGUGAT V atas nama perusahaan milik PENGUGAT dan TERGUGAT V yakni atas nama PT.BINA CITRA NIAGA **sebagaimana tertulis dalam print out NOP PT. BINA CITRA NIAGA (Vide Bukti P-1);**
8. Bahwa selanjutnya pada tahun 2002, setelah nilai nominal pembayaran-pembayaran cicilan harga tanah yang dibayar oleh PENGUGAT dan TERGUGAT V sejak tahun 1999 hingga tahun 2002 telah mencapai jumlah sebanyak **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, maka jumlah total pembayaran-pembayaran cicilan harga tanah

Halaman 4 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tahun 1999-2002 tersebut dimasukan dalam satu kwitansi, dan dianggap sebagai uang muka (DP) tanah sesuai kwitansi DP tanah yang dibayar oleh PENGUGAT tertanggal, 05-07-2002, dimana atas kemauan H. DENGANG supaya kwitansi penerimaan Uang Muka (DP) tersebut ditandatangani oleh anak kandungnya yang bernama SUDDING. D., maka Kwitansi tersebut ditanda tangani oleh SUDDING. D. (vide Bukti P-2), pembayaran mana dilakukan dengan cara menggunakan uang pribadi milik PENGUGAT atas dasar kesepakatan PENGUGAT dan TERGUGAT V, namun dianggap sebagai uang untuk kepentingan/pinjaman Perusahaan PT. BINA CITRA NIAGA tersebut;

9. Bahwa dengan didasari oleh pembayaran-pembayaran tanah yang telah dilakukan secara mencicil oleh PENGUGAT dan TERGUGAT V kepada H. DENGANG serta didasari pula oleh kesepakatan bersama antara PENGUGAT dan TERGUGAT V serta H. DENGANG, maka sejak tanah tersebut dibeli oleh PENGUGAT dan TERGUGAT V dari H. DENGANG pada tahun 1999, tanah tersebut secara keseluruhannya telah diserahkan, dikuasai dan lokasi tanah empangnya mulai ditimbun dan dipelihara secara terus-menerus oleh PENGUGAT dan TERGUGAT V;
10. Bahwa akan tetapi sekalipun tanah sengketa adalah milik PENGUGAT dan TERGUGAT V, namun karena tiba-tiba TERGUGAT V enggan menjadi PENGUGAT dalam perkara ini melainkan hanya bersedia untuk menjadi saksi PENGUGAT padahal dalam perkara lain ketika PENGUGAT menggugat TERGUGAT IV di PTUN Kendari dahulu TERGUGAT V MEMBUAT SURAT KUASA kepada PENGUGAT sehingga oleh karena itu, dalam perkara ini ada kecurigaan PENGUGAT bahwa ada usaha-usaha TERGUGAT V untuk melemahkan gugatan PENGUGAT, padahal nyata-nyata tanah sengketa adalah milik sah PENGUGAT bersama TERGUGAT V, maka oleh karena itu terpaksa Penggugat menjadikan Tergugat V sebagai pihak dalam perkara ini;
11. Bahwa, pada bulan Februari 2003, PENGUGAT dan TERGUGAT V telah bertekat bulat untuk mewujudkan PEMBANGUNAN PASAR tersebut, maka pada bulan Februari 2003 PENGUGAT dan TERGUGAT V bermusyawarah lagi dengan maksud untuk mewujudkan Pembangunan bangunan Pasar Perusahaan PT BINA CITRA NIAGA, lebih-lebih lagi tanah empang milik PENGUGAT dan TERGUGAT V yang dibeli dari H. DENGANG tersebut telah dipelihara, dikuasai dan dipajakan pada negara oleh PENGUGAT dan TERGUGAT V atas nama

Halaman 5 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### Disclaimer

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

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id PT. BINA CITRA NIAGA, namun saat itu PT. BINA CITRA NIAGA belum resmi berbadan hukum karena belum memiliki AKTA NOTARIS.

12. Bahwa oleh karena sampai dengan bulan Februari 2003, Perusahaan PT. BINA CITRA NIAGA yang bergerak dibidang perdagangan umum tersebut belum resmi berbadan hukum (belum memiliki Akta Notaris), maka PENGUGAT dan TERGUGAT V mengadakan kesepakatan lagi untuk mengurus Akta Notaris PT. BINA CITRA NIAGA milik PENGUGAT dan TERGUGAT V tersebut;
13. Bahwa, namun demikian karena PENGUGAT dan TERGUGAT V belum memiliki pengalaman kerja dibidang Perusahaan (PT) maka dengan maksud untuk kesuksesan Pendirian dan Pengelolaan Perusahaan Perseroan Terbatas (PT), maka PENGUGAT dan TERGUGAT V sepakat menghubungi pak ABDUH untuk meminta Petunjuk Teknis Pengelolaan Perusahaan PT. BINA CITRA NIAGA dimana pada saat itu pak ABDUH masih selaku Pegawai aktif Bank BNI 46 Cabang Kendari;
14. Bahwa ketika PENGUGAT dan TERGUGAT V menemui pak ABDUH maka selain PENGUGAT dan TERGUGAT V meminta petunjuk Teknis Pengelolaan sebuah PT., agar menjadi Perusahaan yang sukses, PENGUGAT dan TERGUGAT V juga meminta kesediaan pak ABDUH untuk menjadi DIREKTUR UTAMA PT. BINA CITRA NIAGA, akan tetapi pak ABDUH menolak menjadi Direktur Utama, atas alasan bahwa, dia masih menjadi Pegawai aktif Bank BNI 46 Cabang Kendari. Namun demikian, pak ABDUH menyampaikan bahwa kalau dianggap sangat membutuhkan dirinya, maka nanti istrinya saja bernama **MARDIAH** yang dijadikan sebagai salah satu anggota Komisaris pada Perusahaan tersebut;
15. Bahwa dengan adanya penyampaian pak ABDUH untuk menjadikan istrinya yang bernama **MARDIAH** sebagai anggota **KOMISARIS PT. BINA CITRA NIAGA** tersebut, maka PENGUGAT dan TERGUGAT V meresponsnya, dan selanjutnya setelah beberapa hari kemudian, PENGUGAT dan TERGUGAT V mengadakan lagi musyawarah pembentukan struktur PENGURUS/ORGAN Perusahaan dimaksud dibawah panduan pak ABDUH;
16. Bahwa pada saat mengadakan musyawarah pembentukan organ PT BINA CITRA NIAGA tersebut, karena PENGUGAT mengingat TERGUGAT I adalah suami dari adik kandung isteri PENGUGAT atau dalam bahasa Daerah Bugis disebut "**LAGO PENGUGAT**" dan juga TERGUGAT I adalah suami dari adik kandung isterinya TERGUGAT V

Halaman 6 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
TERGUGAT I tidak memiliki pekerjaan tetap maka PENGGUGAT mengusulkan dalam rapat/musyawarah tersebut **"Agar TERGUGAT I dapat juga dijadikan sebagai salah seorang Pesero pemegang Saham dan Direktur dalam perusahaan PT. BINA CITRA NIAGA"**.

17. Bahwa, semula usulan PENGGUGAT dalam rapat untuk menjadikan TERGUGAT I sebagai salah satu anggota Direksi dan atau pemegang saham tersebut ditolak oleh peserta rapat musyawarah, atas alasan bahwa TERGUGAT I tidak memiliki modal usaha. Namun, setelah PENGGUGAT mengajukan alasan dalam rapat tersebut bahwa, mengingat TERGUGAT I adalah LAGOnya PENGGUGAT dan lagonya TERGUGAT V, maka nanti  $\frac{1}{2}$  bagian saham PENGGUGAT diberikan/ dibagikan SECARA CUMA-CUMA kepada TERGUGAT I), maka peserta rapat musyawarah pembentukan organ Perusahaan PT BINA CITRA NIAGA menyetujui usulan PENGGUGAT tersebut, sehingga saham PENGGUGAT yang semula berjumlah sebesar 50 %, tinggal bersisa sebesar 25 %, karena PENGGUGAT memberikan saham PENGGUGAT sebesar 25% kepada TERGUGAT I, sehingga oleh karena itu maka **SAHAM TERBESAR** dalam PT. BINA CITRA NIAGA tersebut adalah saham milik TERGUGAT V yaitu sebesar 50 %, sedangkan saham milik PENGGUGAT tinggal bersisa 25 % karena saham PENGGUGAT sudah berikan secara CUMA-CUMA sebesar 25% kepada TERGUGAT I;
18. Bahwa setelah disetujui usulan PENGGUGAT tersebut maka dibentuklah struktur organ Perusahaan **PT. BINA CITRA NIAGA** tersebut, berkedudukan di Kendari dengan susunan organ sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian dan atau Anggaran Dasar **PT BINA CITRA NIAGA** berdasarkan Akta Notaris HIDAYAT, SH. di Kendari, Nomor 103, tanggal 31 Maret 2003 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan Notaris HIDAYAT, SH, di Kendari dengan susunan Pengurus sebagai berikut;
  - Direktur Utama : Tuan AMIRUDDIN tersebut, sekarang TERGUGAT V;
  - Direktur : Tuan AMBOLOLO tersebut, sekarang PENGGUGAT;
  - Direktur : Tuan ANTHAR SYADDAD AL DAMARY(TERGUGAT I);
  - Komisaris Utama : Tuan DIKY GOBEL;
  - Komisaris : Tuan Insinyur ABDUL HAMID K PRANATA;

Halaman 7 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id : Nyonya MARDIAH (**Bukti P-3**);

19. Bahwa **PT. BINA CITRA NIAGA** tersebut telah resmi berdiri dengan Anggaran Dasar sesuai Akta Notaris No. 103 tanggal 31 Maret 2003 dan telah memiliki NPWP dari Departemen Keuangan RI Nomor NPWP 02.041406.6-911.000 sejak tanggal 14-04-2003, dan telah mendapatkan Surat Keterangan Terdaftar dari Departemen Keuangan RI tanggal No. PEM-BD 136/WPJ.15/ KP.0503/ 2003 tanggal 14 April 2003, dan telah mendapatkan Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak dari Departemen Keuangan RI Nomor : PEM-116/ WPJ.15/ KP.0503/ 2003, dan telah mendapatkan Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas dari Pemerintah Kota Kendari No. TDP 210515200528 tanggal 12 Juni 2003, dan telah mendapatkan Izin Tempat Usaha/Izin Gangguan dari Pemerintah Kota Kendari No. 2 Tahun 2003 tanggal 15 April 2003, dan telah pula mendapatkan pengesahan dari Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia melalui Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-11050 HT.01.01.TH. 2003 pada tanggal 20 Mei 2003 dengan NPWP: 02.041.406.6-811.000 (**Bukti P-4**);
20. Bahwa pada tanggal 17 April 2003 TERGUGAT V selaku Pendiri/Pemilik Perusahaan dan pemilik Saham terbesar/Direktur PT BINA CITRA NIAGA, **MENITIP UANG PRIBADINYA sebesar RP. 1.000.000,- (satu juta rupiah)** melalui ANTHAR SADDAD AL DAMARY (TERGUGAT I) untuk pembayaran cicilan harga tanah empang pada H. DENGANG, namun hingga sekarang ini bukti/kwitansi tanda terima uang cicilan harga tanah tersebut tidak pernah disampaikan kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT V;
21. Bahwa pada tanggal 14 Mei 2003, karena User Pasar PT. BINA CITRA NIAGA belum banyak, maka Komisaris Utama PT BINA CITRA NIAGA yang bernama DIKKY GOBEL, bersurat kepada Ketua-ketua Kelompok (Superviser) dari masing-masing User untuk segera merealisasikan pendaftaran usermya sesuai keinginan/kebutuhannya terhadap tipe/ukuran kios/losd Pasar yang akan dibangun dan seterusnya, sebagaimana surat TUGAS/INSTRUKSI poin 2 s/d poin 4 (**Vide Bukti P-5, diajukan pada saat pembuktian nanti**);
22. Bahwa pada tanggal 19 Mei 2003 PT. BINA CITRA NIAGA melalui TERGUGAT I, mengajukan permohonan Izin Prinsip bernomor : 05/BCN/KDI/V/2003 untuk Pembangunan Pasar PT. BINA CITRA NIAGA, akan tetapi pada saat itu belum diterbitkan Izin Prinsipnya oleh Walikota

Halaman 8 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bahwa salah satu syarat penting untuk membangun pasar, maka perlu ada bukti pendukung oleh para User Pasar;

23. Bahwa selanjutnya masih dalam bulan Mei 2003 Komisaris Utama PT. BINA CITRA NIAGA yang bernama DIKI GOBEL menyampaikan secara lisan kepada PENGGUGAT bahwa salah satu syarat untuk mengajukan permohonan Izin Prinsip Pembangunan Pasar pada Walikota Kendari, **harus ada bukti daftar User**, maka dengan maksud agar izin prinsipnya dapat cepat keluar dan agar Pembangunan Pasar PT BINA CITRA NIAGA cepat terlaksana maka PENGGUGAT menyatakan **bersedia merekrut atau mengusahakan daftar para user Pasar**;

24. Bahwa atas adanya penyampaian Komisaris Utama PT BINA CITRA NIAGA seperti tersebut pada poin 25 diatas maka karena didorong rasa kemauan besar agar izin prinsip dan atau Pembangunan Pasar cepat terwujud, maka PENGGUGAT yang saat itu tidak tahu baca tulis kecuali hanya untuk bertanda tangan, namun atas kesepakatan lisan para Direksi PT BINA CITRA NIAGA maka secara lisan para Direksi membagi tugas sebagai berikut :

- TERGUGAT V selaku Pendiri/Pemilik/Pemegang SAHAM TERBESAR dan **Direktur Utama** tetap mengusahakan dana untuk pembayaran cicilan harga tanah demi percepatan pembangunan pasar PT BINA CITRA NIAGA; dan atas tugas tersebut direspons oleh TERGUGAT V selaku Direktur Utama, hingga TERGUGAT V dapat mengeluarkan bantuan dana dari hasil dagangannya sendiri hingga menghabiskan uang yang cukup banyak untuk membayar harga tanah dan modal usaha PT BINA CITRA NIAGA bahkan sampai menjual **1 (satu) buah motor roda 2 kesayangannya**;
- PENGGUGAT ditugaskan, selain mengusahakan dana dari usaha dagangan sendiri untuk membayar cicilan harga tanah dan biaya-biaya pembangunan Pasar PT BINA CITRA NIAGA, juga ditugaskan untuk mencari User Pasar dengan ketentuan masing-masing User yang mendaftarkan diri wajib membayar uang tunai sebesar **Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) atau lebih sesuai keadaan penawaran para User mengenai LOS/KIOS/RUKO dimana uang pendaftaran tersebut digunakan** untuk biaya penimbunan empang yang belum selesai ditimbun, beserta biaya pengurusan IZIN PRINSIP serta biaya TERGUGAT I mencari investor, dan tugas tersebut dilaksanakan oleh PENGGUGAT dengan penuh rasa tanggung jawab, sehingga mengeluarkan biaya yang cukup banyak yakni mencapai anggaran sebesar harga **1 (satu) buah rumah batu**

Halaman 9 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
perdagangan milik pribadi PENGGUGAT yang dijual oleh  
PENGGUGAT untuk pembayaran harga tanah, timbunan empang  
dan atau untuk kepentingan PT BINA CITRA NIAGA tersebut;

25. Bahwa oleh karena letak lokasi pasar dimaksud sangat strategis dan saat itu bertepatan juga dengan akan dipindahkannya Pasar Lawata Kota Kendari, maka dalam waktu sekitar 1 (satu) tahun dan 2 (dua) bulan, Penggugat telah dapat merekrut para User Pasar PT BINA CITRA NIAGA sejumlah **1.742 (seribu tujuh ratus empat puluh dua) orang (Bukti P-6);**
26. Bahwa selain PENGGUGAT mengusahakan User hingga mencapai **1.742 (seribu tujuh ratus empat puluh dua) orang,** PENGGUGAT juga **mengurus serta membayar pembuatan Gambar SKETS Pasar PT. BINA CITRA NIAGA tersebut (Vide Bukti P-7);**
27. Bahwa setelah User Pasar yang direkrut oleh PENGGUGAT mencapai **1.742 orang (seribu tujuh ratus empat puluh dua) orang,** maka pada tanggal ..... Juni 2004 PT BINA CITRA NIAGA melalui TERGUGAT I mengajukan PERMOHONAN IZIN PRINSIP kepada WALIKOTA Kendari di Kendari **(Vide Bukti P-8),** sehingga pada tanggal 16 Juli 2004 terbitlah IZIN PRINSIP dari WALIKOTA Kendari, Nomor 511.2/2446 **(Vide Bukti P-9);**
28. Bahwa setelah PENGGUGAT membayar cicilan harga tanah sebesar **Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah)** sebagaimana poin 8 diatas, kemudian pembayaran-pembayaran cicilan harga tanah selanjutnya telah mencapai lagi nilai nominal sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah),** maka pada tanggal 5 September 2003 PENGGUGAT meminta lagi kepada H. DENGANG untuk dibuatkan Kwitansi tanda terima cicilan harga tanah tersebut, namun karena pada saat itu tidak ada kwitansi, dan yang ada hanya Slip Setoran Non Tabungan BANK BNI, maka Tanda Terima Uang sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)** tersebut ditulis diatas Slip Setoran namun, karena berdasarkan keikhlasan hati atau permintaan dari H. DENGANG supaya anak kandungnya yang bernama **SUDDING.D.** yang menanda tangani surat Tanda Terima Uang cicilan tersebut, maka **SUDDING.D** menandatangani Slip Setoran sebagai pengganti Kwitansi tanda terima uang tersebut **(vide Bukti P-10),** pembayaran mana menggunakan pula uang pribadi PENGGUGAT atas dasar kesepakatan bersama PENGGUGAT dengan TERGUGAT V;
29. Bahwa pada tanggal 30 September 2003 pak ABDUH selaku suami NY. MARDIAH **(Komisaris PT BINA CITRA NIAGA)** memberikan pula

Halaman 10 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### 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

- DANA BANTUAN untuk Pembangunan Pasar PT BINA CITRA NIAGA, termasuk untuk pembayaran tambahan cicilan harga tanah milik PENGUGAT dan TERGUGAT V yang menjadi aset PT BINA CITRA NIAGA sebesar **Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah)**, melalui TERGUGAT I, namun pembayaran tersebut ditransfer melalui Bank BNI cabang Kendari atasnama PT BINA CITRA NIAGA, dan Slip Setorannya ditanda tangani sendiri oleh TERGUGAT I (**vide Bukti P-11**);
30. Bahwa berdasarkan bukti pembayaran-pembayaran harga tanah secara mencicil sejak tahun 1999 hingga tanggal 30 September 2004 sebagaimana poin 8, 22, 30 dan poin 31 tersebut maka jumlahnya telah mencapai sebesar **Rp.76.000.000,-(tujuh puluh enam juta rupiah)** belum termasuk pembayaran-pembayaran yang berasal dari PENGUGAT yang nilainya mencapai harga sebuah rumah permanent milik PENGUGAT dan tambahan biaya lain dari TERGUGAT V yang kesemuanya itu dimaksudkan untuk realisasi percepatan pembangunan Pasar PT BINA CITRA NIAGA tersebut;
31. Bahwa masih banyak lagi kwitansi-kwitansi pembayaran-pembayaran cicilan harga tanah sesudah pembayaran pada tanggal 30 September 2004 tersebut, akan tetapi hilang atau tercecer entah dimana, pada saat itu TERGUGAT I beserta anak isterinya masih tinggal bersama PENGUGAT dan anak isteri PENGUGAT di rumah pribadi PENGUGAT di Jln. Lawata No. 29 Kelurahan Mandonga, Kecamatan Mandonga Kota Kendari;
32. Bahwa masih dalam tahun 2004 Komisaris Utama PT BINA CITRA NIAGA yang bernama DIKKY GOBEL (**Ipar dari TERGUGAT I**) menyampaikan secara lisan pada PENGUGAT bahwa untuk modal Pembangunan Pasar PT BINA CITRA NIAGA dirinya telah berkoordinasi dengan Bank Mandiri Cabang Makassar untuk mengajukan Kredit sebesar **Rp. 8.000.000.000.00 (delapan milyar rupiah)**, dan atas hal itu menurut DIKKI GOBEL telah direspons oleh Bank Mandiri Cabang Makassar tersebut, namun hanya akan dapat mencairkan kredit sebesar **Rp. 6.000.000.000.00 (enam milyar rupiah)**, sedangkan untuk kredit **Rp. 2.000.000.000.00 (dua milyar rupiah)** nanti diajukan di Kendari;
33. Bahwa selanjutnya DIKI GOBEL selaku Komisaris Utama PT BINA CITRA NIAGA mengatakan pula bahwa, setelah DIKI GOBEL sampaikan pada TERGUGAT I tentang respons BANK MANDIRI Cabang Makassar tersebut, **TERGUGAT I Menolak Untuk Mengajukan Permohonan Kredit Pada Bank Mandiri Cabang Makassar, Atas Alasan TERGUGAT I bahwa, Tergugat I Sedang Menunggu Dana Hibah**

Halaman 11 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
**Benapa Dana Bantuan Luar Negeri Dari Negeri Belanda Tanpa Bunga** yang masih sementara diurus oleh TERGUGAT I untuk biaya Pembangunan Perusahaan PT. BINA CITRA NIAGA;

34. Bahwa oleh karena ada alasan TERGUGAT I seperti yang dikatakan oleh DIKI GOBEL tersebut yang menurut PENGGUGAT alasan itu akan menguntungkan perusahaan PT BINA CITRA NIAGA, maka PENGGUGAT meresponsnya dan oleh karena itu PENGGUGAT serta para Direksi dan Komisaris menyetujuinya, sehingga **para Direksi termasuk PENGGUGAT selaku DIREKTUR dan TERGUGAT V selaku DIREKTUR UTAMA serta para Komisaris menunggu-nunggu hasil usaha ANTHAR SYADDAT AL DAMARY (TERGUGAT I) terhadap dana bantuan Luar Negeri tanpa bunga dari negeri Belanda yang dikatakannya tersebut;**
35. Bahwa oleh karena didasari rasa percaya bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT V ataupun TERGUGAT I tidak akan saling mengkhianati, karena masih dalam kalangan keluarga yang dalam bahasa Bugis disebut "**LAGO**", maka oleh karena itu, dengan niat untuk mempercepat pembangunan Pasar PT. BINA CITRA NIAGA, maka PENGGUGAT dan TERGUGAT V sepakat untuk selain menunggu dana bantuan luar negeri yang diakui diurus oleh TERGUGAT I, maka PENGGUGAT dan TERGUGAT V mengusahakan sekuat tenaga dana untuk tambahan modal Perusahaan dari hasil usaha dagangannya masing-masing, **sambil mengawasi dan mengelola atau memelihara tanah empang yang telah dibeli oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT V dari H. DENGANG, yang dijadikan asset PT BINA CITRA NIAGA tersebut,** sedangkan TERGUGAT I dipercayakan untuk mengurus IZIN PRINSIP Pembangunan Pasar dimaksud maupun **mengusahakan investor** serta dana bantuan luar negeri dari negeri Belanda yang diharap-harap akan dapat membantu Pembangunan Pasar PT. BINA CITRA NIAGA, termasuk **dipercayakan untuk mengurus Akta Jual Beli tanah milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V,** termasuk dipercayakan untuk mengurus **Sertipikat HAK MILIK atas tanah milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V yang telah dijadikan untuk menjadi asset Perusahaan PT. BINA CITRA NIAGA** tersebut;
36. Bahwa kepercayaan yang diberikan pada TERGUGAT I seperti tersebut diatas dilandasi pula oleh asumsi PENGGUGAT dan TERGUGAT V bahwa tidak mungkin TERGUGAT I mengkhianati PENGGUGAT dan TERGUGAT V karena didasarkan oleh hal-hal sebagai berikut :

Halaman 12 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dapat masuk sebagai Pemegang saham dan sebagai Direktur PT. BINA CITRA NIAGA karena atas usaha/permintaan PENGGUGAT dalam Rapat Pembentukan Organ PT. BINA CITRA NIAGA, lebih - lebih lagi PENGGUGAT telah **memberikan SAHAM PENGGUGAT** sebesar 25% secara Cuma-Cuma kepada **TERGUGAT I**;

- TERGUGAT I dapat tinggal atau berdomisili di Kendari dan tinggal di rumah PENGGUGAT bertahun-tahun lamanya yaitu sejak awal kedatangannya di Kendari tahun 2002 karena dapat ditampung atau **dikasih tinggal secara gratis di bawah kolong rumah PENGGUGAT** di Jln. Lawata Nomor 29 RT/RW 024/006, Kelurahan Mandonga, Kecamatan Mandonga Kota Kendari;

### II. ADAPUN GUGATAN PENGGUGAT INI DIDASARKAN ATAS ALASAN-ALASAN SEBAGAI BERIKUT :

1. Bahwa, namun demikian oleh Penggugat telah memberikan kepercayaan Kepada TERGUGAT I, ternyata kepercayaan yang telah diberikan oleh PENGGUGAT tersebut dihianati dan atau diselewengkan oleh TERGUGAT I dengan cara-cara melawan hukum", antara lain sebagai berikut :
  - Pada tanggal 15 Agustus 2003, Tanah milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V yang telah dibeli dari H. DENGANG dan yang telah dijadikan aset perusahaan PT. BINA CITRA NIAGA oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT V seluas  $\pm 42.066$  M2 tersebut, pada waktu diurus Jual belinya oleh TERGUGAT I melalui PPAT Camat Baruga ternyata hanya seluas 22.012 M2 saja yang dimasukkannya dalam Akta Jual Beli, dan ternyata tanpa izin dan tanpa setahu serta tanpa persejuaan PENGGUGAT dan TERGUGAT V, ternyata TERGUGAT I memasukan atau menggunakan namanya sebagai Pembeli dalam Akte Jual beli yaitu dalam Akte jual beli Nomor : 129/BRG/2003 (**Vide Bukti P-12**);
  - Pada tanggal 30 Juli 2004, tanah milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V yang telah dibeli dari H. DENGANG dan yang telah dijadikan aset Perusahaan PT BINA CITRA NIAGA oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT V seluas  $\pm 42.066$  M2 tersebut, pada waktu diurus Jual belinya oleh TERGUGAT I melalui PPAT AGUS JAYA ternyata hanya mengurus jual beli tanah seluas 39.400 M2 dengan cara Jual Beli dari dirinya kepada dirinya (dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT I) tanpa izin atau tanpa setahu dan tanpa persetujuan PENGGUGAT dan TERGUGAT V untuk mengatas namakan dirinya sebagai

Halaman 13 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pembangunannya Penjual (*vide* **Bukti P-13**), padahal nyata-nyata tanah tersebut adalah milik SAH PENGUGAT dan TERGUGAT V yang dijadikan aset Perusahaan PT. BINA CITRA NIAGA untuk lokasi Pembangunan Pasar;

- TERGUGAT I telah mengurus Sertipikat HGB pada Kantor Pertanahan Kota Kendari atas sebagian tanah milik PENGUGAT dan TERGUGAT V (sebagian tanah sengketa) yaitu hanya seluas 39.400 M2, dan sertipikat HGB tersebut telah terbit secara tergesa-gesa yaitu Sertipikat HGB No. 0039 Kel. Bende, SU No. 115/Bende/2004 tanggal 8-7-2004, luas 39.400 M2 dimana Pengukuran tanah terjadi pada tanggal 8-7-2004, Pembukuannya pada tanggal 28-7-2004 dan Penerbitan sertipikat pada tanggal 28-7-2004 (**hanya 28 hari Pengukuran sudah keluar Sertipikat HGB**) namun, Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut diatasnamakan ANTHAR SYADDAD AL DAMARY (TERGUGAT I) tanpa seizin atau tanpa setahu dan tanpa persetujuan PENGUGAT dan TERGUGAT V sebagai pemilik tanah/empang yang telah dibeli secara SAH dari H. DENGANG sejak tahun 1999 dan telah dijadikan aset PT. BINA CITRA NIAGA tersebut;
- Setelah PENGUGAT memperoleh foto copy sertipikat HGB pada tahun 2013 tersebut maka PENGUGAT memperhatikannya, dan ternyata pada tanggal 20-10-2006 sertipikat HGB An. PT BINA CITA NIAGA dimana tanahnya/ empangnya yang merupakan tanah milik PENGUGAT dan TERGUGAT V sebagai aset PT. BINA CITRA NIAGA tersebut telah diagunkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III dengan Hak Tanggungan Peringkat I pada BANK MEGA Tbk. Berkedudukan di Jakarta dan selanjutnya pada tanggal 07-11-2007 sertipikat HBG tersebut diagunkan lagi berdasarkan Pemasangan Hak Tanggungan Peringkat II pada PT. Bank Mega Tbk. Berkedudukan di Jakarta. Kedua Pemasangan Hak Tanggungan atas sertipikat HGB tersebut dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT III tanpa izin atau tanpa setahu dan persetujuan PENGUGAT dan TERGUGAT V sebagai pemilik SAH tanah sengketa dan demikian pula uang agunan Sertipikat HGB tersebut tidak pernah diperlihatkan ataupun diberikan kepada PENGUGAT dan TERGUGAT V sebagai pemilik Sah tanah sengketa;
- Pada tanggal 08-11-2011 TERGUGAT I bersama dengan TERGUGAT III telah menjual tanah milik PENGUGAT dan TERGUGAT V yang dijadikan aset Perusahaan PT BINA CITRA NIAGA tersebut pada

Halaman 14 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanpa setahu dan persetujuan PENGGUGAT dan TERGUGAT V serta tanpa RUPS/RUPSLB dengan Direksi dan ORGAN PT. BINA CITRA NIAGA yang SAH berdasarkan Akte Pendirian/Anggaran Dasar PT. BINA CITRA NIAGA yaitu Akte Notaris HIDAYAT SH, Nomor: 103 tanggal 31 Maret 2003. Demikian pula harga tanah tersebut tidak diberikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT V. Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT III tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT dan TERGUGAT V;

2. Bahwa tanah milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V yang dijadikan aset PT BINA CITRA NIAGA oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT V seluas 42.066 m2 yang ternyata sebagiannya telah diurus Sertipikat HGBnya oleh TERGUGAT I untuk seluas 39.400 M2 tersebut, terletak di Kelurahan Bende, Kecamatan Baruga Kota Kendari dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh H. Denggang, H. Alwi, Harun sekarang dikuasai/dimiliki PENGGUGAT dan TERGUGAT V atau aset PT BINA CITRA NIAGA;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah yang dikuasai dahulu oleh H. Denggang, H. Bona dan Jln. Bay Pas, Sekarang dikuasai/dimiliki PENGGUGAT dan TERGUGAT V atau aset PT. BINA CITRA NIAGA;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Kembar dua;
- Sebelah Barat berbatas dengan H. Harun /Yanto/pak Badi/Sohe Asisi dan Madrasah Tsanawiyah;

3. Bahwa oleh karena tanah milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V seluas 42.066 m2 atau lebih kurang 4,2 Ha, dan baru disertipkatkan seluas 39.400 M2 dengan di atasnamakan ANTHAR SYADDAD AL DAMARY (TERGUGAT I) secara tidak SAH tersebut, kemudian dibalik nama ke atas nama PT BINA CITRA NIAGA, dimana PT BINA CITRA NIAGA tersebut juga adalah milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V, maka sisa tanah yang merupakan tanah yang tidak terpisahkan dengan tanah seluas 42.066 M2 dan belum disertipkatkan adalah seluas 2.666 m2 dengan berbatas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V sebagai aset PT BINA CITRA NIAGA milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan La Ode Hadi-By Pass;

Halaman 15 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id berbatasan dengan Jalan Kembar Dua;

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V sebagai aset PT BINA CITRA NIAGA milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V.
- 4. Bahwa pada sekitar awal bulan September 2013 PENGGUGAT dipanggil Penyidik RESKRIMUM Polda Sultra yang bernama FIRMAN, untuk menjadi saksi sehubungan dengan laporan penipuan atas Harta Kekayaan PT. BINA CITRA NIAGA yang diajukan oleh ANTHAR SYADDAD AL DAMARY (TERGUGAT I) terhadap seorang yang bernama AHMAD YANI (TERGUGAT III), dan pada saat itu PENGGUGAT disampaikan secara lisan oleh penyidik i.c Pak FIRMAN bahwa ketika ANTHAR SYADDAD AL DAMARY (TERGUGAT I) ditanyai dimana alamat atau keberadaan PENGGUGAT, maka ANTHAR SYADDAD AL DAMARY (TERGUGAT I) mengatakan pada penyidik bahwa tidak mengetahui alamatnya PENGGUGAT dan katanya mungkin PENGGUGAT sudah meninggal dunia;
- 5. Bahwa setelah ada penyampaian dari penyidik pada PENGGUGAT bahwa ANTHAR SYADDAD AL DAMARY (TERGUGAT I) mengatakan bahwa tidak mengetahui alamat PENGGUGAT dan atau mungkin sudah meninggal dunia maka saat itu pulalah PENGGUGAT mengatakan pada Penyidik bahwa berarti ANTHAR SYADDAD AL DAMARY (TERGUGAT I) telah **menyalahgunakan kepercayaan atau amanat yang diberikan** kepadanya oleh PENGGUGAT/ Perusahaan PENGGUGAT dan TERGUGAT V i.c. PT. BINA CITRA NIAGA dalam rangka mengurus/mencari Investor, dan menyalah gunakan dana Pembangunan Pasar **PT. BINA CITRA NIAGA**, dan oleh karenanya, maka saat itu juga PENGGUGAT meminta kepada penyidik agar PENGGUGAT dipertemukan dengan ANTHAR SYADDAD AL DAMARY (TERGUGAT I), dengan maksud untuk meyakinkan penyidik bahwa ANTHAR SYADDAD AL DAMARY (TERGUGAT I) telah membohongi penyidik dan berarti juga telah membohongi PENGGUGAT dan TERGUGAT V, karena tidak mungkin TERGUGAT I tidak mengetahui keadaan PENGGUGAT karena selain ANTHAR SYADDAD AL DAMARY (TERGUGAT I) tersebut adalah "LAGO" PENGGUGAT dan TERGUGAT V, juga TERGUGAT I pernah tinggal di rumah milik pribadi PENGGUGAT bertahun-tahun lamanya, sebagaimana alamat-alamat tempat tinggalnya yang antara lain termuat dalam Akta Notaris HIDAYAT, SH Nomor 103, tanggal 31 Maret 2003, maupun dalam Foto copy Jual-beli Saham (RECEIPS) tidak sah atau yang direkayasa TERGUGAT I tersebut;

Halaman 16 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena PENGGUGAT dan TERGUGAT V merasa yakin bahwa TERGIUGAT I telah menyalahgunakan kepercayaan yang telah diberikan kepadanya maka pada tanggal 13 September 2013, PENGGUGAT melaporkan ANTHAR SYADDAD AL DAMARY pada POLDA SULTRA, tentang PENGGELAPAN ASET PT BINA CITRA NIAGA (**Bukti P-14**), namun laporan tersebut tidak diproses oleh penyidik dengan alasan bahwa laporan tersebut tidak berdasar hukum;
7. Bahwa setelah penyidik POLDA Sultra menyampaikan pada PENGGUGAT tentang tidak diprosesnya Laporan Polisi PENGGUGAT tersebut, maka PENGGUGAT menghadap Notaris HIDAYAT, SH meminta Asli salinan ANGGARAN DASAR PENDIRIAN PT. BINA CITRA NIAGA sesuai Akte Notaris Nomor : 103, tanggal 31 Maret 2003 namun pada saat itu PENGGUGAT tidak diberikan Akta Notaris/Anggaran Dasar Pendirian PT BINA CITRA NIAGA Nomor 103, tanggal 31 Maret 2003, melainkan hanya diberikan Asli Salinan Kedua Akta Notaris HIDAYAT, SH, No. 72, tanggal 26 Mei 2004 tentang Perubahan Anggaran Dasar/Pengurus PT BINA CITRA NIAGA (**Bukti P-15**), yang dibuat tanpa setahu dan persetujuan PENGGUGAT dan TERGUGAT V dan atau tanpa melalui RUPS/ RUPSLB Pengurus/Organ PT BINA CITRA NIAGA berdasarkan Anggaran Dasar Pendirian PT sebagaimana AKTA Notaris HIDAYAT, SH., Nomor 103 tanggal 31 Maret 2003;
  8. Bahwa oleh karena PENGGUGAT hanya diberikan Akta Notaris No.72 tanggal 26 Mei 2004 sedangkan Akta Notaris HIDAYAT, SH, Nomor 103, tanggal 31 Maret 2003 tentang Anggaran Dasar berdirinya **PT. BINA CITRA NIAGA** tidak diberikan pada PENGGUGAT maka PENGGUGAT menemui PENGACARA PENGGUGAT dan mendiskusikan hal tersebut, sehingga pada tanggal 22 – 11 – 2013 PENGGUGAT dan PENGACARA PENGGUGAT bersama-sama pergi ke Notaris HIDAYAT, SH, lalu meminta Asli salinan Akte/Anggaran Dasar berdirinya **PT. BINA CITRA NIAGA, Nomor : 103 tanggal 31 Maret 2003** tersebut maka diberikanlah Asli salinan Akta Notaris/ANGGARAN DASAR berdirinya PT BINA CITRA NIAGA Nomor: 103 tanggal 31 Maret 2003 (**Bukti P-3**) dan diberikan juga Akta Notaris Nomor: 50 tanggal 22 April 2003 (**Bukti P-16**), dimana kedua Akte tersebut diperoleh PENGGUGAT dan PENGACARA PENGGUGAT pada tanggal 22-11-2013;
  9. Bahwa, setelah PENGGUGAT memperoleh ketiga asli Salinan Akta Notaris HIDAYAT, SH tersebut, maka setelah tiba dikantor PENGACARA, lalu PENGGUGAT meminta dibacakan isinya dan ternyata setelah diamati/diteliti, barulah PENGGUGAT mengetahuinya bahwa, ternyata

Halaman 17 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akte Notaris HIDAYAT, SH, Nomor 103 tanggal 31 Maret 2003 telah diubah dengan Akte Notaris HIDAYAT, SH, Nomor 50 tanggal 22 April 2003 dengan cara **mengangkat ANTHAR SYADDAD AL DAMARY (TERGUGAT I) sebagai Direktur Utama PT. BINA CITRA NIAGA, sedangkan AMIRUDDIN selaku Pendiri/PEMILIK PT/ PEMEGANG SAHAM TERBESAR DAN SELAKU DIREKTUR UTAMA PT BINA CITRA NIAGA DIHILANGKAN NAMA DAN JABATANNYA. Dengan demikian PT. BINA CITRA NIAGA baru berdiri selama 22 hari, sudah diubah ANGGARAN DASAR DAN PENGURUSNYA,** sebagaimana terlihat dalam Akte Notaris HIDAYAT, SH, Nomor 50, tanggal 22 April 2003, tanpa terlebih dahulu mengadakan RUPS/RUPSLB dari PARA PEMILIK/PENDIRI/ DIREKSI DAN PARA PENGURUS PT BINA CITRA NIAGA berdasarkan AKTA NOTARIS HIDAYAT, SH, No. 103, tanggal 31 Maret 2003 tersebut;

10. Bahwa, selanjutnya pada tanggal 26 Mei 2004 tanpa sepengetahuan PENGUGAT dan TERGUGAT V, Akte NOTARIS HIDAYAT Nomor 50 tanggal 22 April 2003 tersebut diubah lagi Anggaran Dasarnya oleh Akte Notaris HIDAYAT, SH, Nomor 72, tanggal 26 Mei 2004 tanpa terlebih dahulu mengadakan RUPS/RUPSLB dengan Para PENDIRI/DIREKSI/PEMILIK SAHAM PT BINA CITRA NIAGA berdasarkan Akta Notaris HIDAYAT, SH, Nomor 103 tanggal 31 Maret 2003, dimana pada Akte Notaris HIDAYAT, SH Nomor 72 tersebut AMIRUDDIN (TERGUGAT V) atau PENGUGAT tetap juga ditiadakan nama dan Jabatan sebagai Direktur Utama PT BINA CITRA NIAGA serta ditiadakan kepemilikan sahamnya atas PT. BINA CITRA NIAGA, padahal AMIRUDDIN (TERGUGAT V) tersebut adalah **Pendiri dan atau Pemilik dan Pemegang Saham Terbesar Perusahaan PT BINA CITRA NIAGA,** dan demikian pula PENGUGAT diturunkan dari DIREKTUR menjadi ANGGOTA KOMISARIS PT BINA CITRA NIAGA tanpa dasar hukum dan atau tanpa melalui RUPS maupun RUPSLB dengan para Pendiri/DIREKSI/PEMEGANG SAHAM/PENGURUS PT. BINA CITRA NIAGA berdasarkan Akte Notaris HADAYAT, SH, Nomor : 103 tanggal 31 Maret 2003 tersebut;
11. Bahwa oleh karena adanya perubahan-perubahan Akta/Anggaran Dasar PT seperti tersebut diatas maka pada tanggal 21 Desember 2013 PENGUGAT dengan dukungan TERGUGAT V melaporkan ANTHAR SYADDAD AL DAMARY (TERAGUGAT I) pada POLDA SULTRA dengan laporan **pemalsuan surat/memasukan keterangan palsu**

Halaman 18 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, sehingga perkara pemalsuan tersebut diproses oleh PENYIDIK POLDA SULTRA (**Bukti P-17**);

12. Bahwa kemudian ketika PENGGUGAT menghadap penyidik dan menanyakan perkembangan hasil Penyidikan Terlapor sekarang TERGUGAT I, maka Penyidik mengatakan pada PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I telah dimintai keterangannya oleh Penyidik, namun memberikan alasan bahwa SELURUH SAHAM PENGGUGAT telah dijual oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, dan Penyidik juga mengatakan pada PENGGUGAT bahwa TERLAPOR (TERGUGAT I) memberikan juga foto copy JUAL BELI SAHAM (RECIEPIS) kepada Penyidik;
13. Bahwa atas adanya penyampaian Penyidik pada PENGGUGAT tentang alasan TERGUGAT I atas Surat JUAL BELI SAHAM antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, maka secara spontan/refleks PENGGUGAT mengatakan pada Penyidik bahwa alasan TERLAPOR (TERGUGAT I) atas JUAL BELI SAHAM tersebut adalah bohong. Mengapa Penggugat mengatakan bahwa TERLAPOR (TERGUGAT I) berbohong? Karena PENGGUGAT berasumsi bahwa mana mungkin TERGUGAT I bisa membeli SAHAM PENGGUGAT, sedangkan TERGUGAT I bisa memiliki saham dalam PT BINA CITRA NIAGA karena adanya belas kasihan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I yang tidak punya pekerjaan tetap, lagipula TERGUGAT I bisa datang di Kendari dari Kabupaten Pare-Pare Propinsi Sulawesi Selatan sejak tahun 2002 karena dibiayai Transportasinya oleh PENGGUGAT yang kesemuanya itu karena atas belas kasih PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I yang kawin dengan adik kandung isteri PENGGUGAT dengan biaya dari PENGGUGAT, dimana sejak awal kedatangan TERGUGAT I di Kendari tahun 2002 hingga tahun 2005 TERGUGAT I masih ditampung/dikasih tinggal oleh PENGGUGAT di rumah milik pribadi PENGGUGAT dengan cara ditampung/ dikasih tinggal dibawah kolong rumah milik pribadi PENGGUGAT di Jln. Lawata No. 29 RT/RW 024/006 Kelurahan Mandonga, Kecamatan Mandonga Kota Kendari. **Mohon maaf; Lahirnya kata-kata ini terpaksa diutarakan karena Perbuatan TERGUGAT I sangat menyakitkan hati, dan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT I sangat merugikan PENGGUGAT;**
14. Bahwa setelah PENGGUGAT mengatakan pada Penyidik seperti pada poin 13 tersebut diatas maka Penyidik memperlihatkan Surat Jual Beli Saham tersebut, dan ternyata Surat Jual Beli Saham tersebut hanya foto copynya saja tanpa asli, dimana isinya adalah hasil rekayasa belaka

Halaman 19 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id karena tidak pernah diketahui dan atau tidak pernah diperbuat oleh PENGUGAT, dan termasuk tanda tangan PENGUGAT didalam Surat (foto copy) Jual Beli Saham tersebut juga dipalsukan oleh TERGUGAT I **(Bukti P-18);**

15. Bahwa oleh karena PENGUGAT yakin bahwa SURAT JUAL BELI SAHAM tersebut adalah palsu belaka maka PENGUGAT meminta pada Penyidik POLDA Sultra untuk memeriksa pemalsuan surat dan tanda tangan termaksud melalui LABORATORIUM FORHENSIP POLDA MAKASSAR, namun Penyidik POLDA Sultra di Kendari tidak dapat meresponsnya atas alasan tidak ada Asli JUAL BELI SAHAM tersebut, dan oleh karena itu maka pada tanggal 16 Maret 2015 Penyidik POLDA SULTRA mengirim surat bernomor : B/120/III/2015/Dit Reskrim Um, Perihal: Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan **(Vide Bukti P-19);**

16. Bahwa secara hukum PENGUGAT sebagai Pendiri / Pemilik / Pemegang Saham/Direksi/Pengurus PT. BINA BINA CITRA NIAGA berdasarkan Akta Pendirian atau Anggaran Dasar PT BINA BINA CITRA NIAGA yang didukung AKTA NOTARIS Nomor 103, tanggal 31 Maret 2003 pada tahun 2003 tidaklah pernah melakukan RUPS/RUPSLB untuk merubah Anggaran Dasar dan susunan Kepengurusan PT BINA CITRA NIAGA sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UU No. 40 tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang menegaskan bahwa :

- (1) **Perubahan Anggaran dasar ditetapkan oleh RUPS;**
- (2) **Berita Acara mengenai Perubahan Anggaran Dasar wajib dicantumkan dengan jelas dalam panggilan RUPS;**

Kenyataannya selama ini **Penggugat maupun TERGUGAT V** tidak pernah menerima Berita Acara Perubahan Anggaran Dasar dan tidak pernah menerima surat panggilan RUPS/RUPSLB;

17. Bahwa upaya yang dilakukan oleh TERGUGAT I melakukan perubahan-perubahan Akta dan Susunan Kepengurusan PT BINA CITRA NIAGA secara diam-diam dan atau tanpa persetujuan PENGUGAT telah melanggar Hak Hukum PENGUGAT;

18. Bahwa Perbuatan TERGUGAT I telah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dan PENGUGAT telah sangat dirugikan karena telah dihalangi Haknya dan atau tidak dapat lagi menerima hasil dan manfaat atas tanah miliknya yang dijadikan PENGUGAT sebagai aset PT BINA CITRA NIAGA yang nota bene PENGUGAT adalah Pemilik SAH atas tanah tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung mengenai Putusan Mahkamah Agung Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

- Susunan Pengurus, TERGUGAT III DAN ATAS PERSETUJUAN TERGUGAT I juga melakukan jual beli secara tanpa hak dengan TERGUGAT II atas tanah milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V yang menjadi aset PT BINA CITRA NIAGA yaitu tanah bersertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00039/Kel. Bende sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 Juli 2004, Nomor 115.Bende/2004, Luas 39.400 M<sup>2</sup>;
20. Bahwa TERGUGAT II tidaklah dapat dipandang sebagai Pembeli yang beritikad baik karena proses jual beli yang dilakukan antara TERGUGAT III dengan PERSETUJUAN TERGUGAT I mewakili PT BINA CITRA NIAGA mengandung cacat hukum;
21. Bahwa, TERGUGAT II kemudian melakukan Permohonan Pemisahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 0039 pada TERGUGAT IV, yang kemudian oleh TERGUGAT IV menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00326/ Kelurahan Bende tanggal 07-02-2013, Surat Ukur tanggal 31-01-2013 No.06/ Bende 2013, Luas 10.000 M<sup>2</sup> atas nama JOHNNY TANDIARY seluas 10.000 M<sup>2</sup>, sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039 tersisa 29.400 M<sup>2</sup>;
22. Bahwa tindakan TERGUGAT II dan TERGUGAT IV yang telah melakukan Pemisahan dan Penerbitan serta balik nama atas tanah milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V yang menjadi aset PT BINA CITRA NIAGA yang nota bene PENGGUGAT dan TERGUGAT V adalah Pemilik SAH atas tanah sengketa tersebut adalah juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena secara fakta hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II maupun TERGUGAT III, bukanlah Pemilik yang sah atas tanah tersebut;
23. Bahwa kemudian seluruh akta-akta Perubahan dari Akta Nomor : 103 tanggal 31 Maret 2003, baik terhadap surat-surat jual beli ataupun surat-surat lain yang berkaitan dengan tanah milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V yang dijadikan aset PT BINA CITRA NIAGA yang dibuat atas dasar Perbuatan Melawan Hukum oleh TERGUGAT I s/d TERGUGAT IV tersebut haruslah dinyatakan tidak sah atau Batal Demi Hukum;
24. Bahwa karena tanah objek sengketa seluas 42.066 M<sup>2</sup> adalah SAH tanah milik PENGGUGAT bersama TERGUGAT V, maka Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00326/Kelurahan Bende tanggal 07-02-2013, Surat Ukur tanggal 31-01-2013 No.06/Bende/2013, Luas 10.000 M<sup>2</sup> atas

Halaman 21 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- JOHNNY TANDIARY seluas 10.000 M2, dan kemudian Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00039 tersisa 29.400 M2 atas nama TERGUGAT II diterbitkan oleh TERGUGAT IV tersebut dibuat atas dasar Perbuatan Melawan Hukum dan atau tanpa hak, maka Sertipkat Hak Guna Bangunan Nomor : 00325 serta Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00039 tersisa 29.400 M2 tersebut haruslah dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum;
25. Bahwa pada tanggal 18 Februari 2014 ketika PENGUGAT sedang meratakan timbunan dan menambah pagar serta memperbaiki bangunan milik PT BINA CITRA NIAGA tersebut, tiba-tiba PENGUGAT disomasi oleh JOHNNY TANDIARY melalui kuasanya yaitu Somasi No. 009/SK-S/II/2014 dengan alasan bahwa tanah tersebut adalah miliknya bersertipikat dengan SHM Nomor : 00039 dengan luas 39.400 M<sup>2</sup> an. JOHNNY TANDIARY (**Bukti P-20**);
26. Bahwa setelah ada Somasi seperti maksud Poin 25 tersebut diatas maka dengan dilandasi oleh ketidak percayaan atas sertipikat tersebut, lagi pula sertipikat No. 00039 tersebut tidak pernah disampaikan dan tidak pernah diketahui apalagi tidak pernah diperlihatkan kepada PENGUGAT dan TERGUGAT V maka PENGUGAT membalas somasi tersebut yang isinya bahwa tanah tersebut adalah milik PENGUGAT atau aset **PT. BINA CITRA NIAGA (Bukti P-21)**;
27. Bahwa kemudian pada tanggal 3 Maret 2014 PENGUGAT dipanggil oleh penyidik POLRESTA Kendari atas Laporan Polisi memasuki tanah atau Pekarangan orang lain dengan tanpa hak yang diajukan oleh ABRAHAM TANDIARY mewakili JOHNNY TANDIARY, namun laporan tersebut tidak berdasar sebab diperoleh fakta hukum bahwa tanah/Sertipikat termaksud adalah milik PENGUGAT dan TERGUGAT V yang dijadikan aset **PT. BINA CITRA NIAGA** yang Pendiri/Pemegang sahamnya dan Direksi atau pemilik PT BINA CITRA NIAGA tersebut adalah **PENGUGAT dan TERGUGAT V**;
28. Bahwa selanjutnya pada sekitar bulan September 2014 PENGUGAT dipanggil lagi oleh penyidik POLDA SULTRA atas laporan pemalsuan surat yang diajukan oleh JOHNNY TANDIARY melalui kuasanya LAZAMIRU, SH, namun sebaliknya pula PENGUGAT melaporkan JOHNNY TANDIARY atas tindak pidana pengrusakan yang dilakukan oleh atau setidaknya JOHNNY TANDIARY suruh melakukan Pengrusakan barang milik Para PENGUGAT atau aset PT. BINA CITRA NIAGA yang terdapat diatas tanah milik PENGUGAT dan TERGUGAT V atau aset Perusahaan PT. BINA CITRA NIAGA;

Halaman 22 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 2014 bahwa pada tanggal 15 September 2014, ketika PENGGUGAT menemani salah seorang Komisaris **PT. BINA CITRA NIAGA** a.n. **NY. MARDIAH** di POLDA SULTRA yang pada saat itu sedang memberikan keterangan kesaksian atas Laporan Polisi yang diajukan PENGGUGAT, tiba-tiba PENGGUGAT dikagetkan lagi oleh adanya penyampaian Penyidik pada PENGGUGAT bahwa JOHNNY TANDIARY mengklaim tanah objek sengketa oleh karena ada Sertifikat Hak Milik Nomor 01096, sehingga oleh karena itu maka PENGGUGAT meminta Nomor Sertipikat tersebut, dan atas dasar Nomor sertipikat tersebut maka pada tanggal 26 November 2014 **PENGGUGAT DENGAN DUKUNGAN ATAU KUASA DARI TERGUGAT V** mengajukan Gugatan TUN terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari sebagai TERGUGAT pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari sekarang TERGUGAT IV dimana perkara TUN tersebut didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari pada tanggal 27 November 2014 dibawah Register Perkara 0033/G/2014/PTUN. Kdi dan telah diperbaiki sesuai Hukum Acara Peradilan TUN pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 30 Desember 2014 dengan objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01096 an. JOHNNY TANDIARY;

30. Bahwa akan tetapi ketika dilakukan pemeriksaan persiapan atas perkara objek sengketa berupa setipikat No. 01096 an. JOHNNY TANDIARY tersebut, ternyata TERGUGAT IV menyatakan didepan sidang persiapan atau sidang perbaikan Gugatan PTUN Kendari aquo bahwa tidak terdapat data tentang Sertipikat No. 01096 an. JOHNNY TANDIARY pada Kantor Pertanahan Kota Kendari, melainkan yang ada hanya **Sertipikat HGB Nomor : 00039** surat ukur tgl 8-7-2004, No. 115 /Bende/2004, luas 39.400 M2 an. **PT. BINA CITRA NIAGA dan sertipikat pemisahannya Nomor : 00326/ Kelurahan Bende**, Surat Ukur tanggal 31 Januari 2013 Nomor : 08/Bende/2013 luas 10.000 M2 an. **Johnny Tandiary**, sehingga PENGGUGAT meminta Fotocopy Sertipikat tersebut, dan setelah diamati/diteliti barulah PENGGUGAT tahu bahwa ternyata tanah milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V yang menjadi aset PT BINA CITRA NIAGA seluas 42.066 m2 tersebut sebagiannya seluas 39.400 m2 sudah disertipikatkan oleh TERGUGAT I dan dari 39.400 M2 tersebut sebagiannya yaitu seluas 10.000 m2 telah dijual oleh ANTHAR SYADDAD AL DAMARY (TERGUGAT I) kepada JOHNNY TANDIARY (TERGUGAT II) dimana sertipikat-sertipikat dan penjualan tanah milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V yang menjadi aset PT BINA CITRA NIAGA tersebut dilakukan tanpa setahu

Halaman 23 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id PENGGUGAT, sehingga sertifikat-sertifikat dan penjualan termaksud baru diketahui dan dilihat pada saat sidang persiapan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari, sehingga oleh karena itu maka objek sengketa yang digugat pada PTUN saat itu bukan lagi Sertifikat No. 01096 an. JOHNNY TANDIARY, melainkan gugatan PENGGUGAT diperbaiki sehingga objek sengketanya menjadi 2 (dua) yaitu :

- Sertifikat HGB Nomor: 00039 surat ukur tgl 8-7-2004, No. 115 /Bende/2004, luas 39.400 M2 an. PT. BINA CITRA NIAGA (Objek sengketa 1) yang dalam perkara ini akan diajukan sebagai **Bukti P-22** pada saat pembuktian nanti, dan;
  - Sertipikat pemisahannya Nomor : 00326/Kelurahan Bende, Surat Ukur, tanggal 31 Januari 2013 Nomor : 08/Bende/2013 luas 10.000 M2 atas nama JOHNNY TANDIARY (Objek Sengketa 2) yang akan diajukan sebagai **Bukti P-23** pada saat pembuktian nanti; Jadi tegasnya bahwa nanti pada saat sidang Persiapan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari itulah baru PENGGUGAT mengetahuinya kalau kepercayaan yang diberikan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT V kepada ANTHAR SYADDAT AL DAMARY (TERGUGAT I) untuk mengurus kepentingan Perusahaan PT BINA CITRA NIAGA milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V ternyata selama ini telah diselewengkan oleh TERGUGAT I;
31. Bahwa atas gugatan PENGGUGAT pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tersebut, pada petitum gugatan penggugat memohon kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :
- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  - Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00039/Kelurahan Bende, tanggal 28 Juli 2004, Surat Ukur tanggal 08 Juli 2004, Nomor 115/Bende/2004, luas 3.400 M2 an. PT BINA CITRA NIAGA dialihkan ke an. Johnny Tandiary, dan Bangunan Nomor : 00326, Surat Ukur tanggal 31-01-2013, Luas 10.000 M2 an. Johnny Tandiary;
  - Mewajibkan Tergugat untuk Mencabut peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00039, tanggal 28 Juli 2004, Surat Ukur tanggal 08 Juli 2004, Nomor : 115/Bende/2004, Luas 39.400 M2 an. PT BINA CITRA NIAGA, dialihkan ke an. Johnny Tandiary dan penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00326, Surat Ukur tanggal 31-01-2013, Luas 10.000 M2 an. Johnny Tandiary;

Halaman 24 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id mengajukan gugatan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex ae quo et bono);

32. Bahwa atas gugatan Penggugat perkara Nomor : 33/2014/PTUN. Kdi tersebut oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat tentang Kewenangan Absolut Pengadilan;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 120.000,- (seratus dua puluh ribu rupiah);

Atas pertimbangannya bahwa Perkara aquo adalah kewenangan absolut Pengadilan Negeri;

33. Bahwa selanjutnya atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 33/G/TUN/2015 tersebut oleh PENGUGAT mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar, dan atas banding tersebut oleh Pengadilan Tinggi TUN Makassar menjatuhkan putusan sebagaimana putusan Nomor : 77/B/2015/PT.TUN/MKS, tanggal 03 September 2015 dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima Permohonan banding Penggugat/Pembanding tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor : 33/2014/PTUN.Kdi, tanggal 23 Maret 2015 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat /Pembanding untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000, (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

34. Bahwa atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar tersebut oleh Penggugat mengajukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung RI di Jakarta, namun permohonan kasasi Pemohon kasasi ditolak karena Mahkamah Agung RI dalam pertimbangan Hukumnya berpendapat bahwa putusan Judeks facti sudah tepat dan benar dan tidak salah menerapkan hukum (vide Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung RI halaman 22 alinea 2 dan halaman 23 alinea 3);

Halaman 25 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Nomor 657

K/TUN/2015, tanggal 24 Februari 2016 membenarkan Putusan Judeks Facti Jo putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor : 77/B/2015/PT.TUN Mks, tanggal 03 Agustus 2015, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor : 33/G/2014/PTUN Kdi, tanggal 23 Maret 2015, yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (putusan perkara TUN aquo telah berkekuatan hukum tetap), sedangkan tanah sengketa tersebut benar-benar atau nyata-nyata adalah milik SAH PENGGUGAT dan TERGUGAT V yang dijadikan aset Perusahaan PT BINA CITRA NIAGA oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT V, maka demi untuk mempertahankan Hak-Hak PENGGUGAT, maka PENGGUGAT berkepentingan menurut hukum untuk mengajukan gugatan ini pada Pengadilan Negeri Kendari yang berwenang untuk melindungi hak-hak PENGGUGAT atas tanah miliknya tersebut;

36. Bahwa sehubungan dengan rekayasa penjualan tanah seluas 39.400 M2 oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III kepada TERGUGAT II maka pada tanggal 25-8-2016 anak kandung H. DENGANG yang bernama SUDING membuat SURAT PERNYATAAN yang isinya dapat kami kutip sebagai berikut :

*"bahwa tanah yang berukuran 39.400 M2 yang terletak di Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari tidak pernah dijual kepada orang lain selain Atas Nama AMBOLOLO selaku Direktur PT. Bina Citra Niaga dengan alamat Jalan Kosgoro Kecamatan Baruga Kota Kendari",*  
**(Bukti P-24);**

*"bahwa dalam tahun 2016 SUDDING (anak kandung) H. DENGANG juga menerima cicilan harga tanah sengketa sebesar Rp.10.000.000,\_(sepuluh juta rupiah);*

37. Bahwa, pada tanggal 6 Desember 2016 JOHNNY TANDIARY (TERGUGAT II) melaporkan PENGGUGAT, SUDIRMAN MUKTI serta SYAFRUDDIN DAENG MAKKATUTU pada POLDA Sultra atas tanah yang dibelinya berdasarkan rekayasa dengan ANTHAR SYADDAT AL DAMARY (TERGUGAT I) **yaitu tanah objek sengketa** dengan tuduhan "tanpa hak dengan cara bersama-sama masuk kedalam menguasai lokasi tanah milik TERGUGAT II (tanah objek sengketa), padahal tanah obyek sengketa nyata-nyata menurut hukum adalah milik SAH PENGGUGAT, sedangkan SUDIRMAN MUKTI serta SYAFRUDDIN DAENG MAKKATUTU tersebut **masing-masing telah terdaftar sebagai User Pasar PT. BINA CITRA NIAGA yang berarti sudah pernah membayar biaya pendaftaran sebagai user pasar PT. BINA**

Halaman 26 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (sejak tahun 2004) sebagaimana **bukti P-6**, maka pada tanggal 28 Januari 2017 PENGUGAT mendatangi H. DENGANG dan anak-anak serta isterinya dan menanyakan “Apakah tanah seluas  $\pm$  4.2 Hektar yang telah dibeli oleh PENGUGAT dan TERGUGAT V pada tahun 1999 yang dijadikan aset PT. BINA CITRA NIAGA milik PENGUGAT dan TERGUGAT V pernah dijual kepada orang lain termasuk kepada ANTHAR SYADDAD AL DAMARY (TERGUGAT I) ataupun tidak ?. Maka, atas pertanyaan tersebut oleh H. DENGANG menjawab “**Tidak pernah**”, dan selanjutnya sebagai bukti penguatan kata-katanya tersebut lalu H. DENGANG membuat Surat Pernyataan dalam 2 (dua) lembar surat Pernyataan berupa :

- Surat Pernyataan antara H. DENGANG dengan AMBOLOLO in casu PENGUGAT tertanggal 28 Januari 2017 yang isinya dapat kami kutip sebagai berikut :

*Pada hari ini, Sabtu 28 Januari 2017 masing-masing pihak bertanda tangan telah sepakat bahwa pada tanggal 5 Juli 2002 yang lalu melakukan perjanjian bersama bahwa **PIHAK PERTAMA** menyerahkan **LAHAN 4,2 Hektar** yang beralamat di Jalan Kembar 2 Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari untuk dijadikan **PASAR RAKYAT** dikelola oleh **PIHAK KEDUA** dengan ketentuan **LAHAN** tersebut akan dilunasi setelah **PASAR RAKYAT** berjalan (**Vide bukti P.25**);*

- Surat Pernyataan H. DENGANG tertanggal 28 Januari 2017 yang isinya sebagai berikut: Dengan ini menyatakan bahwa saya benar-benar tidak pernah melakukan **PENJUALAN** tanah/lahan kepada **ANTHAR SYADDAD AL DAMARY** seluas  $\pm$  4.2 Hektar yang beralamatkan di Jln. Kembar 2 Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari (**Vide Bukti P-26**);

38. Bahwa oleh karena tanah tersebut telah dibeli oleh PENGUGAT dan TERGUGAT V dari H. DENGANG pada tahun 1999, dan sejak itu pula tanah tersebut secara keseluruhannya telah diserahkan, dikuasai dan lokasi tanah empangnya telah ditimbun dan dipelihara secara terus-menerus oleh PENGUGAT dan TERGUGAT V, maka adalah layak dan pantas serta berdasar hukum bila PENGUGAT memohon Pengadilan supaya dinyatakan sebagai hukum bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT V adalah **PEMILIK SAH** tanah sengketa tersebut sebagaimana maksud Pasal 621 KUUH Perdata yang menyatakan :

**“Setiap orang yang memegang kedudukan berkuasa atas sesuatu kebendaan takbergerak diperbolehkan meminta kepada Pengadilan**

Halaman 27 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**kegeryang mana kebendaan itu terletak dalam daerah hukumnya supaya dinyatakan sebagai hukum bahwa dialah pemiliknya”;**

Hal itu sejalan dengan Pasal 1458 KUUH Perdata menyatakan :

**“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”;**

Kedua Pasal tersebut diatas relevan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, No. 122K/Sip/1973, tanggal 14 April 1973 yang menyatakan :

**“Belum dilaksanakannya jual-beli tanah sengketa dimuka Pejabat Pembuat Atas Tanah (PPAT) tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administrasi saja;**

Bahwa berdasarkan ketiga kriteria tersebut diatas maka adalah berdasar hukum bila tanah empang tersebut diatas dinyatakan tanah milik SAH PENGUGAT dan TERGUGAT V;

39. Bahwa oleh karena itu maka untuk menjamin hak kepemilikan tanah PENGUGAT dan TERGUGAT V atau tanah yang dijadikan aset perusahaan PT BINA CITRA NIAGA maka dengan segala kerendahan hati PENGUGAT mengajukan gugatan sengketa Kepemilikan tanah ini pada Pengadilan Negeri Kendari yang berwenang untuk menyelesaikan perkara ini melalui yang mulia Bapak Ketua Cq. Majelis Hakim yang mulia lagi arif bijaksana, kiranya sengketa Kepemilikan atas tanah yang dilandasi oleh Perbuatan melawan hukum oleh para TERGUGAT ini dapat diselesaikan sesuai hukum yang berlaku, dengan harapan PENGUGAT Semoga Allah SWT memberikan hidayah agar kiranya dapat memutus perkara ini dengan jujur dan seadil-adilnya sebagaimana Firman Allah dalam Al Qur'an Surat An Nisa' ayat 135 yang berbunyi :

**Yaa ayuhallazina amanuu kuunuu qawwa miyna bilqisti syuhada' lillhi walau'ala anfusikum 'awil walidaini wal aqrabin, inyyakun ghaniyya aufaqiyr an fallahu aula bihima. Falaa tattabi'u hawaa an ta'dilu;**

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman! Jadilah kamu penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah, walaupun terhadap dirimu sendiri atau terhadap ibu-bapa dan kaum kerabatmu, jika dia (yang terdakwa) kaya ataupun miskin, maka Allah lebih tahu kemaslahatan (kebaikannya). Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutar balikkan (kata-kata) atau enggan

Halaman 28 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id ketahuilah Allah Maha teliti terhadap segala apa yang kamu kerjakan;

40. Bahwa untuk memudahkan pemeriksaan perkara ini dan untuk menjamin tuntutan PENGGUGAT agar tanah objek sengketa tidak dialihkan kepada orang lain, maka PENGGUGAT mohon kepada yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari sudilah kiranya meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah objek sengketa sebelum dimulainya pemeriksaan perkara ini;

41. Bahwa perkara ini mengenai Hak Milik (*Bezitsecht*), maka PENGGUGAT mohon sudilah kiranya yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para TERGUGAT naik banding atau kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut yang didukung oleh alasan-alasan dan bukti yang kuat tersebut diatas maka PENGGUGAT memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang mulia yang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut;

### PRIMEIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah seluas  $\pm 42.066$  m<sup>2</sup> yang terletak dahulu di Desa Wua-Wua, Kecamatan Mandonga, sekarang Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik H.Denggang/Dg Baso/Dg Musa/ Kamaruddin dan H. Mahmud;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan By Pass;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan dahulu Kali Kadia, sekarang jalan Kembar dua;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Dg. Harun/Yanto/pak Badi/Sohe Asisi/ Madrasah Tsanawiah;

Adalah Tanah Milik Sah PENGGUGAT dan TERGUGAT V yang dijadikan aset PT. BINA CITRA NIAGA oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT V;

3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir beslag*) atas tanah sengketa tersebut;
4. Menetapkan hukum bahwa segala bentuk jual beli tanah sengketa dari H. DENGANG kepada TERGUGAT I adalah rekayasa belaka TERGUGAT dan harus dinyatakan tidak sah, tidak mengikat, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum;

Halaman 29 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan hukum bahwa segala bentuk jual beli/pengalihan tanah sengketa antara ANTHAR SYADDAD AL DAMARI (TERGUGAT I) kepada ANTHAR SYADDAD AL DAMARY (TERGUGAT I) adalah tidak sah, tidak mengikat, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum;
6. Menyatakan hukum bahwa Sertipikat HGB No.00039, Kel. Bende, SU No. 115/ Bende/2004, tgl 8-7-2004, Luas 39.400 M2 atasnama ANTHAR SYADDAD AL DAMARY adalah tidak sah, tidak mengikat, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum;
  7. Menyatakan hukum bahwa tanah letak sertipikat HGB No. 00039 Kel. Bende, SU No. 115/Bende/2004, tgl 8-7-2004, Luas 39.400 m2 atasnama ANTHAR SYADAD AL DAMARY adalah tanah milik SAH PENGUGAT dan TERGUGAT V yang merupakan bagian tanah yang tidak terpisahkan dengan tanah milik PENGUGAT dan TERGUGAT V seluas  $\pm$  2.666 m2 yang jumlah seluruhnya adalah seluas  $\pm$  42.066 M2;
  8. Menyatakan hukum bahwa segala bentuk jual beli/pengalihan apapun namanya antara TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dengan dukungan TERGUGAT IV terhadap tanah objek sengketa adalah tidak sah, tidak mengikat, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum;
  9. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sebagai pihak terlibat dalam penjual belian tanah sengketa adalah suatu perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);
  10. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk Perubahan akta-akta terkait PT. BINA CITRA NIAGA, Surat-surat baik tertulis atau apapun nama dan bentuknya yang ada kaitannya dengan tanah sengketa yang menimbulkan hak/Pengalihan/Penguasaan oleh PARA TERGUGAT atau siapa saja yang menguasainya dan menggunakannya ataupun mendapat hak dari padanya adalah tidak sah, tidak mengikat, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum;
  11. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT II dan atau siapa saja yang menggunakan dan atau melakukan aktifitas diatas tanah objek sengketa untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah objek sengketa dan menyerahkannya kepada PENGUGAT dan TERGUGAT V secara tanpa syarat, bila perlu pengosongan dengan bantuan alat negara;
  12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi para TERGUGAT (*Uit voorbaar bijvooraad*);
  13. Menghukum Para TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada PENGUGAT;

Halaman 30 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV masing-masing menghadap kuasanya Tersebut, sedang Tergugat III dan Tergugat V menghadap sendiri di persidangan sehingga kemudian Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk TAHIR, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari, selaku Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 April 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena Perdamaian tidak berhasil, maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan Gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

## I. DALAM EKSEPSI

### a. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur;

Bahwa objek gugatan penggugat tidak jelas, gugatan kabur (*obscur libel*) sehingga tidak memenuhi syarat formil, dengan dasar dan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan yang diajukan penggugat tidak memiliki landasan dan dasar hukum yang kuat. Hal ini terbukti dari dalil-dalil yang diajukan oleh penggugat adalah soal kepemilikan tanah. Penggugat bukanlah pemilik tanah yang sebenarnya, tapi hanya berdasarkan perjanjian lisan dengan salah seorang anak pemilik tanah almarhum H. Denggang;

2. Bahwa, Suddin D yang bertindak sebagai penjual seharusnya memiliki hibah dari orang tuanya karena pada saat transaksi dengan Ambo Lolo, H. Denggang masih hidup. Sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan pasal 1666 KUH Perdata yang menyatakan :

*“Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-Undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup” ;*

Halaman 31 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

#### 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  
atau apabila pemilik tanah yang sebenarnya sudah meninggal dunia, ketentuannya diatur pada Pasal 49 UU No 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang berbunyi :

*"Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam di bidang : a. perkawinan, b. waris. c. wasiat. d. hibah e. wakaf f. zakat g. infak. h. sadaqah i. ekonomi syariah";*

3. Bahwa, Jika jual beli dilakukan hanya karena perintah lisan, maka transaksi tidak dapat dibenarkan dan dinyatakan tidak syah. Hal ini juga bertentangan dengan prinsip *unus testis nullus testis* yang ditegaskan dalam pasal 1905 KUH Perdata sebagai berikut :

*"Keterangan seorang saksi saja, tanpa suatu alat bukti yang lain, dimuka pengadilan tidak boleh dipercaya "*

4. Bahwa dasar kepemilikan tanah penggugat dibeli bersama tergugat V lalu bagaimana hubungan hukum pemilikan tanah dengan tergugat V ? sehingga gugatan penggugat sangat bertentangan antara uraian gugatan penggugat dengan tergugat V;
5. Bahwa pembayaran cicilan tanah yang menurut penggugat dilakukan dengan Suddin. D anak dari pemilik tanah, seharusnya Suddin D memiliki hibah dari orang tuanya H. Denggang sebagaimana kami sebutkan angka 2 (dua ) diatas, sedangkan tergugat I melakukan transaksi jual beli dengan H. Denggang pemilik tanah langsung yang disetujui oleh istri H. Denggang dan disaksikan oleh anak H. Denggang Ahmad Denggang dan Muhamad Amir Denggang;
6. Bahwa penggugat dalam gugatan ini mengatasnamakan sebagai Direktur PT. BINA CITRA NIAGA sedangkan penggugat telah menjual sahamnya kepada Tergugat I. Bila dikaitkan dengan surat pengunduran dirinya, berarti apapun yang dilakukan manajemen PT. BINA CITRA NIAGA, tidak wajib untuk disampaikan kepada penggugat;
7. Bahwa dalil penggugat membeli tanah dan menjadikan asset PT Bina Citra Niaga pada tahun 1999 sebagaimana dalil gugatan angka 3 (tiga), dan menjadikan asset PT Bina Citra Niaga, sangat bertentangan dengan Akta Pendirian dan badan hukum PT Bina Citra Niaga. Bagaimana mungkin PT Bina Citra Niaga memiliki asset, sementara Akta Pendirian dan badan hukum PT Bina Citra Niaga baru diterbitkan pada tahun 2003 ? Menyangkut Slip print out NOP pembayaran PBB atas nama PT Bina Citra Niaga sebagaimana dalil gugatan angka 7 (tujuh) bukanlah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya bukti pembayaran pajak sebagaimana dijelaskan Pasal 32 ayat

Halaman 32 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah yang menyatakan bahwa :

*“Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.*

8. Penggugat juga tidak bisa menjelaskan secara detail perbuatan mana yang dikatakan “perbuatan melawan hukum” (*onrechtmatige daad*) dari 5 (lima) orang tergugat;

9. Dalil gugatan lainnya wajib dikesampingkan;

Dengan demikian dalil-dalil Penggugat terhadap diri Tergugat I adalah dalil gugatan yang kabur dan tidak berdasar. Karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan ditolak;

*b. Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem;*

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat No.5/Pdt.G 2020/PN/Kdi tertanggal 20 Januari 2020 tentang gugatan perbuatan melawan hukum adalah gugatan yang sama (*copy paste*) dengan isi gugatan perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari dengan Nomor : 0033/G/2014/PTUN.Kdi tanggal 27 November 2014 yang telah diperiksa dan diputus pada tingkat Kasasi oleh Mahkamah Agung RI Nomor 657 K /TUN /2015 tertanggal 24 Februari 2016 dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap dengan amar putusan *“Menolak permohonan pemohon kasasi Ambo Lolo untuk seluruhnya”*, walaupun bukan pihak tergugat I yang menjadi obyek gugatan tetapi materi gugatan sama tentang kepemilikan tanah. ----- ( **vide Bukti P-1**);

2. Bahwa setelah keluarnya putusan MA Nomor : 657 K/TUN/2015 tanggal 24 Februari 2016, tahun 2017 tepatnya tanggal 8 November 2017, **penggugat** bersama dengan **Amiruddin (Sekarang tergugat V)** juga mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Anthar Syaddad Al Damary (**Sekarang tergugat I**), Jhonny Tanduary ( **Sekarang tergugat II**), Ahmad Yani (**Sekarang tergugat III**) dan Pemerintah Cq. Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari (**Sekarang tergugat IV**) yang didaftarkan oleh Muhammad Ikbal, SH,MH, Kuasa hukum Penggugat dan tergugat V di PN Kendari tertanggal 08 November 2017 Nomor : 81/Pdt.G/2017/PN Kdi, kemudian gugatan tersebut di tarik kembali oleh penggugat. ----- ( **vide Bukti P-2**);

3. Bahwa gugatan yang sama juga di lakukan Suddin D di PTUN Kendari Nomor Perkara :53/G/2019/PTUN KDI dengan tergugat Badan

Halaman 33 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Kepaniteraan Nasional Kota Kendari dan Jhony Tandiar. PTUN Kendari dalam amar putusannya tertanggal 20 April 2020 "*Menyatakan gugatan para penggugat tidak diterima*" ----- (**vide Bukti P-3**); Dengan demikian perkara Nomor : 5/Pdt.G/2020/PN/Kdi tertanggal 20 Januari 2020 adalah gugatan *ne bis in idem* sehingga sudah seharusnya gugatan tersebut ditolak seluruhnya;

c. *Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Verjaring)*;

1. Bahwa gugatan penggugat yang di daftarkan ke Pengadilan Negeri Kendari Perkara Perdata No.5/Pdt. G /01/2020/PN Kdi pada tanggal 20 Januari 2020, dengan objek gugatan tanah seluas  $\pm 42.066 \text{ M}^2$ , sebagian dari sebidang tanah Hak Milik TERGUGAT I. Kalaulah yang dijadikan sebagai objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah tanah milik TERGUGAT I dengan SHM Nomor. 01096 tahun 2004 adalah tidak tepat sama sekali karena sertifikat yang di terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kendari telah berjalan lebih kurang 15 (Lima belas tahun) tahun terhitung tanggal diterbitkannya. Berdasarkan pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan :

*"pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";*

2. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat terhadap sertifikat hak milik Tergugat I dilakukan telah lampau waktu (*verjaring*) maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima. (*niet ontvankelijke verklaark*);

d. *Gugatan Penggugat Salah Alamat*;

1. Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap terbitnya sertifikat Hak Milik Tergugat I SHM Nomor. 01096 tahun 2004, juga telah menggugat (BPN) Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, selaku TERGUGAT IV dalam perkara *a quo*, maka gugatan Para Penggugat adalah salah alamat. Dalam hubungan ini para Penggugat telah menyebutkan, BPN Kota Kendari yang menerbitkan SHM Nomor. 01096 tahun 2004 dimaksud;
2. Bahwa BPN Kota Kendari secara hukum hanya dapat pertanggungjawaban atas apa yang dilakukan secara juridis formal. Artinya Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kendari, *vis a vise* secara hukum tidak dapat dijadikan pihak dalam perkara ini;

Halaman 34 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.id telah salah dan kelirunya PENGUGAT dalam menentukan subjek TERGUGAT I, maka berakibat gugatan Para Penggugat salah alamat, karena seharusnya penggugat memasukan Suddin D, sebagai tergugat karena penggugat membeli tanah dari Suddin D.

e. *Gugatan Error In Persona;*

1. Penggugat bukan pemilik tanah yang sebenarnya karena tidak memiliki dasar pemilikan yang kuat dan penggugat juga telah melakukan transaksi tanah pada orang yang salah yaitu Suddin. D;
2. Bahwa penggugat menyatakan membeli tanah bersama Tergugat V tetapi transaksi dilakukan sendiri oleh penggugat lalu penggugat menggugat lagi tergugat V yang juga tergugat V adalah pemilik Tanah sebagaimana telah dinyatakan oleh penggugat;

### II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa pada poin 1 dalam gugatannya penggugat dan tergugat V telah membeli tanah dari H. Denggang dan dijadikan sebagai aset perusahaan adalah tidak benar;
2. Bahwa pada poin 6 penggugat melaporkan tergugat I pada Polda Sultra namun oleh penyidik tidak diproses dengan alasan tidak berdasar hukum;
3. Bahwa pada poin 11 penggugat kembali melaporkan lagi tergugat I dengan dugaan pemalsuan surat;
4. Bahwa terhadap laporan penggugat tersebut pada poin 11 dalam gugatannya tidak di respon lagi oleh penyidik Polda Sultra karena tidak terbukti;
5. Bahwa seluruh dalil gugatan penggugat yang diuraikan dalam pokok perkara tidak benar adanya dan terkesan mengada-ada sehingga tidak perlu untuk dijawab atau dengan kata lain Penggugat tidak secara jelas mengurai perbuatan mana baik tergugat I, II, III, IV dan V yang dikatakan perbuatan melawan hukum;

Atas dalil dan alasan diatas, maka dengan segala kerendahan hati, tergugat I memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam putusan sela menyatakan :

1. Gugatan penggugat tidak jelas dan kabur;
2. Gugatan yang diajukan penggugat Ne bis in idem;
3. Gugatan penggugat telah lewat waktu (*verjaring*);
4. Gugatan penggugat salah alamat;
5. Gugatan penggugat *error in persona*;

Halaman 35 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan penggugat terhadap tergugat I tidak mempunyai dasar hukum;
3. Menghukum penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Klas I A Kendari :

## I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil-dalil yang diajukan TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

## ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri klas I A Kendari berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

### I.1. Mengenai Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing

I.1.1. Bahwa Penggugat secara hukum tidak lagi memiliki kepentingan hukum (*legal standing*) atas objek sengketa tanah dalam perkara aquo, sebab secara hukum Objek Tanah yang saat ini mejadi hak TERGUGAT II adalah berasal dari hak PT Bina Citra Niaga, yang notabene juga diakui sendiri oleh PENGGUGAT bahwa Objek Tanah Sengketa dimaksud dijadikan asset PT Bina Citra Niaga pada tahun tahun 2003. Hal ini sebagaimana diakui sendiri oleh PENGGUGAT dalam dalilnya pada point 5 halaman halaman 3, yakni :

*"Bahwa tanah seluas ± 42.066 m2 tersebut, awalnya adalah tanah negara bebas yang pertama kali dibuka dan diolah oleh LANUSI (Ayahanda dari Bapak Drs. MUHADIS, mantan CAMAT KADIA) pada sekitar tahun 1971, kemudian sekitar tahun 1972 LANUSI mengalihkannya kepada OMPO, dan pada sekitar tahun 1978 OMPO menjualnya kepada H. DENGANG, dan selanjutnya pada tahun 1999 H. DENGANG menjual lagi tanah*

Halaman 36 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kepada PENGUGAT, kemudian tanah tersebut dijadikan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT V untuk aset Perusahaan milik PENGUGAT dan TERGUGAT V yakni aset PT. BINA CITRA NIAGA”.

Konsekuensi hukumnya, jika suatu hak atas tanah dimaksud telah dialihkan menjadi hak PT Bina Cita Niaga, maka tidak ada lagi hak sebelumnya yang melekat diakui, dan selanjutnya pasca peralihan hak dimaksud, maka yang berhak melakukan tindakan hukum berkait objek tanah dimaksud adalah sepenuhnya menjadi hak PT Bina Citra Niaga;

I.1.2. Bahwa jika diperiksa secara detil dalil gugatan Penggugat, maka terungkap tak satupun adanya keberatan dari Penggugat ketika Objek tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00039 Kelurahan Bende/2004 tanggal 28 Juli 2004 surat ukur nomor 115/ Bende 2004 Tanggal 8 Juli 2004 luas 39400 M<sup>2</sup> dijadikan asset PT Bina Citra Niaga. Baik keberatan kepada PT Bina Citra Niaga, ataupun melakukan upaya hukum atas peralihan hak dimaksud menjadi hak PT Bina Citra Niaga;

I.1.3. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, sekira tahun 2011, PT Bina Citra Niaga telah melakukan pengikatan jual beli dengan JOHHNY TANDIARY (TERGUGAT II). Hal ini sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli nomor:553/ Kendari/ tahun 2011, dibuat oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Asbar Imran,S.H.;

Objek tanah yang dilakukan pengikatan jual beli tersebut yakni objek tanah sengketa dalam perkara aquo yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00039 Kelurahan Bende/2004 tanggal 28 Juli 2004 surat ukur nomor 115/ Bende 2004 Tanggal 8 Juli 2004 luas 39400 M<sup>2</sup>;

I.1.4. Bahwa tindakan PT Bina Citra Niaga aquo yang melakukan penjualan asset (objek tanah sengketa aquo) kepada Tergugat II sebelumnya telah mendapatkan persetujuan melalui mekanisme RUPS, hal mana perihal RUPS PT Bina Citra Naga aquo termaktub dalam Akta Jual Beli Nomor : 553/ Kendari/ Tahun 2011, dibuat oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Asbar Imran, S.H.;

I.1.5. Bahwa dengan telah dilakukannya jual beli atas Objek Tanah Sengketa aquo oleh PT Bina Citra Niaga kepada Tergugat II sebagaimana sebelumnya telah melalui RUPS PT Bina Citra

Halaman 37 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### 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  
niaga, maka seluruh pihak yang memiliki saham atau keterkaitan dengan PT Bina Citra Niaga, tidak lagi memiliki hak atas objek tanah sengketa *aquo*;

I.1.6. Bahwa secara hukum, ketika objek tanah dimaksud telah dialihkan secara sadar menjadi asset PT Bina Cita Niaga, maka mutatis mutandis hak hukum yang melekat atas objek tanah dimaksud adalah sepenuhnya telah menjadi hak PT Bina Citra Niaga dan jual beli yang dilakukan oleh PT Bina Citra Niaga kepada TERGUGAT II adalah sah dan berdasar hukum; Bahkan perihal sah dan benar secara hukumnya jual beli *aquo*, pernah pula diuji melalui sengketa keperdataan sebagaimana Putusan pengadilan Negeri Kendari No. 24/Pdt.G/2014/PN.Kdi Jo Putusan Pengadilan Tinggi Kendari No.56/Pdt/2015/PT.Kdi Jo Putusan Mahkamah Agung No.1337 K/Pdt/2016;

I.1.7. Bahwa berkait dalil PENGUGGAT dalam gugatannya mendapuk memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan dalam perkara *aquo* sebab objek tanah sengketa dalam perkara *aquo* (yang saat ini adalah merupakan Hak TERGUGAT II) yang diperoleh secara jual beli dengan PT Bina Citra Niaga, merupakan hak PENGUGGAT dan TERGUGAT V, sebagaimana uraian dalil gugatan point 3 halaman 3, kami kutip :

*"Bahwa untuk maksud membangun Pasar tersebut, maka pada tahun 1999, atas dasar itikat baik PENGUGGAT dan TERGUGAT V bersepakat untuk membeli sebidang tanah empang milik H.DENGANG untuk dijadikan aset PT BINA CITRA NIAGA, dan H. DENGANG sepakat menjual tanahnya kepada PENGUGGAT dan TERGUGAT V, Total tanahnya seluas ± 42.066 m2, terletak dahulu di Desa Wua-Wua, Kecamatan Mandonga, sekarang Kelurahan Bende, Kecamatan Baruga Kota Kendari, dengan batas-batas :*

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik H. Dengang/Dg. Baso/Dg Musa/Kamaruddin dan H. Mahmud.*
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan By Pass*
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kali Kadia, sekarang jalan Kembar dua.*
- Sebelah Barat berbatasan dengan Dg. Harun/Yanto/pak Badi/Sohe Asisi dan Madrasah Tsanawiah;*

***Selanjutnya disebut sebagai TANAH SENGKETA";***

Adalah tidak berdasar hukum. Alasannya, karena saat perikatan jual beli atas objek tanah sengketa dalam perkara *aquo*, telah dilakukan pemeriksaan secara adminisratif-yuridis terkait kedudukan dan struktur PT Bina Citra Niaga, dimana PENGUGGAT bukan lagi merupakan bagian dari PT Bina Citra Niaga. Hal ini dapat ditilik pula pada pengikatan jual beli dengan

Halaman 38 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LAGONGA TANDIARY (TERGUGAT II) sebagaimana Akta Jual Beli jual beli nomor:553/ Kendari/ tahun 2011, yang dibuat oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah H.Asbar Imran,S.H, hal mana bertindak selaku Direktur Utama PT Bina Citra Niaga adalah Ahmad Yani dan Antar Syaddad Al Damary selaku Komisaris;

Perlu kami tegaskan bahwa pengikatan jual beli yang dilakukan oleh PT Bina Cita Niaga aquo melalui Direktur Utamanya telah melalui persetujuan pemegang saham atau melalui RUPS yang sah yang merujuk pada Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT Bina Citra Niaga, tanggal 21 Oktober 2011 Nomor: 32 yang dibuat dihadapan Notaris Meissie Paluluan (**akan dibuktikan pada sidang pembuktian**);

- I.1.8. Bahwa berkait dalil Penggugat untuk menguatkan legitimasi atas gugatan yang diajukan aquo, menyatakan merupakan bagian dari PT Bina Citra Niaga sebagaimana termuat dalam sturktur organ Perusahaan PT Bina Citra Niaga (selaku Direktur) yang termaktub dalam akta pendirian PT Bina Citra Niaga sebagaimana akta pendiriannya dan Penggugat memiliki saham sebesar 25 % (dua puluh lima persen). Hal ini didalilkan sebagaimana kami akan kutip pada dalil point 19 halaman 5 dan point 20 halaman 6, yakni :

*"Bahwa, semula usulan PENGUGAT dalam rapat untuk menjadikan TERGUGAT I sebagai salah satu anggota Direksi dan atau pemegang saham tersebut ditolak oleh peserta rapat musyawarah, atas alasan bahwa TERGUGAT I tidak memiliki modal usaha. Namun, setelah PENGUGAT mengajukan alasan dalam rapat tersebut bahwa, mengingat TERGUGAT I adalah LAGOnya PENGUGAT dan lagonya TERGUGAT V, maka nanti ½ bagian saham PENGUGAT diberikan/ dibagikan SECARA CUMA-CUMA kepada TERGUGAT I), maka peserta rapat musyawarah pembentukan organ Perusahaan PT BINA CITRA NIAGA menyetujui usulan PENGUGAT tersebut, sehingga saham PENGUGAT yang semula berjumlah sebesar 50 %, tinggal bersisa sebesar 25 %, karena PENGUGAT memberikan saham PENGUGAT sebesar 25% kepada TERGUGAT I, sehingga oleh karena itu maka **SAHAM TERBESAR** dalam PT. BINA CITRA NIAGA tersebut adalah saham milik TERGUGAT V yaitu sebesar 50 %, sedangkan saham milik PENGUGAT tinggal bersisa 25 % karena saham PENGUGAT sudah berikan secara CUMA-CUMA sebesar 25% kepada TERGUGAT I (**dalil gugatan point 19 halaman 5**);*

*Bahwa setelah disetujui usulan PENGUGAT tersebut maka dibentuklah struktur organ Perusahaan **PT. BINA CITRA NIAGA** tersebut, berkedudukan di Kendari dengan susunan organ sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian dan atau Anggaran Dasar **PT BINA CITRA NIAGA** berdasarkan Akta*

Halaman 39 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### 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  
HIDAYAT, SH. di Kendari, Nomor 103, tanggal 31 Maret 2003 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan Notaris HIDAYAT, SH, di Kendari dengan susunan Pengurus sebagai berikut;

- Direktur Utama : Tuan AMIRUDDIN tersebut, sekarang TERGUGAT V
- Direktur : Tuan AMBOLOLO tersebut, sekarang PENGGUGAT
- Direktur : Tuan ANTHAR SYADDAD AL DAMARY(TERGUGAT I)
- Komisaris Utama : Tuan DIKY GOBEL
- Komisaris : Tuan Insinyur ABDUL HAMID K PRANATA
- Komisaris : Nyonya MARDIAH (Bukti P-3) **(dalil gugatan point 20 halaman 6);**

Dalil *aquo*, tidak dapat diterima secara hukum. Notabene secara faktual saat pengikatan jual beli antara PT Bina Citra Niaga dengan TERGUGAT II, kapasistas PENGGUGAT bukanlah merupakan bagian dari PT Bina Citra Niaga;

Asumsi ini sejalan dengan putusan Peradilan Tata Usaha Negara, dimana PENGGUGAT pernah mengajukan gugatan pembatalan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00039 Kelurahan Bende/2004 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor: 00326/ Kelurahan Bende/Tahun 2013;

Hasilnya, Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa PENGGUGAT tidak memiliki kepentingan hukum atas PT Bina Citra Niaga sebab tidak dapat membuktikan kedudukannya merupakan bagian dari PT Bina Citra Niaga. Hal ini dapat dilihat pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari No. 33/G/TUN/2015, Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.77/B/2015/PT.TUN/Mks, tanggal 03 September 2015 dan Putusan Mahkamah Agung No. 657/K/TUN/2015 **(putusan *aquo* akan diajukan sebagai bukti dalam sidang pembuktian);**

I.1.9. Bahwa selanjutnya, berkait dalil PENGGUGAT yang menyatakan masih merupakan bagian dari PT Bina Citra Niaga dan tidak pernah memberikan persetujuan Objek Tanah Sengketa dalam perkara *aquo* dialihkan/dijual kepada pihak ketiga *in casu* TERGUGAT II sebagaimana dalil gugatan point 19 halaman 16 dan dalil gugatan point 30 halaman 19, kami kutip:

*".....TERGUGAT III DAN ATAS PERSETUJUAN TERGUGAT I juga melakukan jual beli secara tanpa hak dengan TERGUGAT II atas tanah milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V yang menjadi aset PT BINA CITRA NIAGA yaitu tanah bersertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00039/Kel. Bende sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 Juli 2004, Nomor*

Halaman 40 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Luas 39.400 M2. (dalil gugatan point 19 halaman 16)."

".....dan setelah diamati/diteliti barulah PENGGUGAT tahu bahwa ternyata tanah milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V yang menjadi aset PT BINA CITRA NIAGA seluas 42.066 m2 tersebut sebagiannya seluas 39.400 m2 sudah disertipikatkan oleh TERGUGAT I dan dari 39.400 M2 tersebut sebagiannya yaitu seluas 10.000 m2 telah dijual oleh ANTHAR SYADDAD AL DAMARY (TERGUGAT I) kepada JOHNNY TANDIARY (TERGUGAT II) dimana sertifikat-sertipikat dan penjualan tanah milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V yang menjadi aset PT BINA CITRA NIAGA tersebut dilakukan tanpa setahu dan persetujuan PENGGUGAT, sehingga sertifikat-sertipikat dan penjualan termaksud baru diketahui dan dilihat pada saat sidang persiapan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari, sehingga oleh karena itu maka objek sengketa yang digugat pada PTUN saat itu bukan lagi Sertifikat No. 01096 an. JOHNNY TANDIARY, melainkan gugatan PENGGUGAT diperbaiki sehingga objek sengketanya menjadi 2 (dua) yaitu :

1. Sertifikat HGB Nomor: 00039 surat ukur tgl 8-7-2004, No. 115 /Bende/2004, luas 39.400 M2 an. PT. BINA CITRA NIAGA (Objek sengketa 1) yang dalam perkara ini akan diajukan sebagai **Bukti P-22** pada saat pembuktian nanti, dan,
2. Sertipikat pemisahannya Nomor : 00326/Kelurahan Bende, Surat Ukur, tanggal 31 Januari 2013 Nomor : 08/Bende/2013 luas 10.000 M2 atas nama JOHNNY TANDIARY (Objek Sengketa 2) yang akan diajukan sebagai **Bukti P-23** pada saat pembuktian nanti; Jadi tegasnya bahwa nanti pada saat sidang Persiapan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari itulah baru PENGGUGAT mengetahuinya kalau kepercayaan yang diberikan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT V kepada ANTHAR SYADDAD AL DAMARY (TERGUGAT I) untuk mengurus kepentingan Perusahaan PT BINA CITRA NIAGA milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V ternyata selama ini telah diselewengkan oleh TERGUGAT I (dalil gugatan point 30 halaman 19";

Secara hukum tidak cukup untuk melegetimasi kapasitas hukum PENGGUGAT untuk memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan atas objek tanah sengketa perkara *aquo*;

Hal ini didasarkan pada argumentasi bahwa, jika Penggugat merasa keberatan atas tindakan PT Bina Citra Niaga yang melakukan pengikatan jual beli dengan Tergugat II dengan rasio hukum bahwa Penggugat adalah bagian dari PT Bina Citra Niaga dan memiliki saham pada PT Bina Citra Niaga atau setidaknya memiliki hak atas aset PT Bina Citra Niaga, maka sedari awal mempersoalkan keputusan PT Bina Citra Niaga *aquo* yang melakukan penjualan asetnya kepada Tergugat II melalui mekanisme UU Perseroan Terbatas, *in casu* meminta untuk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pembatalan terlebih dahulu atas RUPS yang memutuskan menjual aset PT Bina Citra Niaga;

Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 61 dan Pasal 138 ayat (1) dan (2) UU 40 Tahun 2007 (UU Perseroan Terbatas) yang mengatur perlindungan hukum kepada pemegang saham jika Perseroan *in casu* PT Bina Citra Niaga telah melakukan tindakan yang merugikan Penggugat sebagai salah satu pemegang saham atau pihak ketiga yang berkepentingan atas aset PT Bina Cita Niaga;

Bahwa sepanjang Penggugat tidak pernah menempuh upaya hukum sebagaimana diatur dalam regulasi hukum UU Perseroan Terbatas, maka Penggugat tidak memiliki alasan yang kuat menyatakan masih memiliki kepentingan hukum atas PT Bina Citra Niaga, sehingga dapat mempersoalkan tindakan PT Bina Citra Niaga yang melakukan pengikatan jual beli atas Objek Sengketa Tanah dalam perkara *aquo* kepada Tergugat II;

- I.1.10. Bahwa begitupula halnya dengan argumentasi Penggugat sebagaimana dalil gugatannya pada point 10 halaman 14 dan point 11 halaman 15 yang membantah kebenaran perubahan akta PT Bina Citra Niaga melalui RUPS/RUPSLB, notabene hasil RUPS/RUPSLB *aquo* hasilnya menihilkan jabatan Penggugat dan Tergugat V serta kepemilikan saham masing-masing Penggugat dan Tergugat V, **juga** tak dapat dijadikan dasar melekatkan adanya kepentingan hukum (*legal standing*) kepada Penggugat sebab berkait dengan perubahan akta *aquo* sedang terproses pidananya ditingkat Kepolisian Daerah Sulawesi Tenggara. Hal ini dapat dilihat pada dalil penggugat point 10 halaman 14 dan point 11 halaman 15, kami kutip:

**Dalil gugatan point 10 halaman 15 :**

"Bahwa, selanjutnya pada tanggal 26 Mei 2004 tanpa sepengetahuan PENGGUGAT dan TERGUGAT V, Akte NOTARIS HIDAYAT Nomor 50 tanggal 22 April 2003 tersebut diubah lagi Anggaran Dasarnya oleh Akte Notaris HIDAYAT, SH, Nomor 72, tanggal 26 Mei 2004 tanpa terlebih dahulu mengadakan RUPS/RUPSLB dengan Para PENDIRI/DIREKSI/PEMILIK SAHAM PT BINA CITRA NIAGA berdasarkan Akta Notaris HIDAYAT, SH, Nomor 103 tanggal 31 Maret 2003, dimana pada Akte Notaris HIDAYAT, SH Nomor 72 tersebut AMIRUDDIN (TERGUGAT V) atau PENGGUGAT tetap juga ditiadakan nama dan Jabatan sebagai Direktur Utama PT BINA CITRA NIAGA serta ditiadakan kepemilikan sahamnya

Halaman 42 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

**Disclaimer**

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id BINA CITRA NIAGA, padahal AMIRUDDIN (TERGUGAT V) tersebut adalah **Pendiri dan atau Pemilik dan Pemegang Saham Terbesar Perusahaan PT BINA CITRA NIAGA**, dan demikian pula PENGUGAT diturunkan dari DIREKTUR menjadi ANGGOTA KOMISARIS PT BINA CITRA NIAGA tanpa dasar hukum dan atau tanpa melalui RUPS maupun RUPSLB dengan para Pendiri/DIREKSI/PEMEGANG SAHAM/PENGURUS PT. BINA CITRA NIAGA berdasarkan Akte Notaris HADAYAT, SH, Nomor : 103 tanggal 31 Maret 2003 tersebut” (**vide: dalil gugatan point 10 halaman 14**).

### **Dalil gugatan point 11 halaman 15**

“Bahwa oleh karena adanya perubahan-perubahan Akta/Anggaran Dasar PT seperti tersebut diatas maka pada tanggal 21 Desember 2013 PENGUGAT dengan dukungan TERGUGAT V melaporkan ANTHAR SYADDAD AL DAMARY (TERAGUGAT I) pada POLDA SULTRA dengan laporan **pemalsuan surat/memasukan keterangan palsu kedalam akta Autentik**, sehingga perkara pemalsuan tersebut diproses oleh PENYIDIK POLDA SULTRA (Bukti P-17)” (**vide: dalil gugatan point 11 halaman 15**).

Artinya, jika merujuk pada kedua dalil *aquo*, maka sampai pada belum adanya putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*) yang menyatakan benar terjadi tindak pidana pemalsuan berkait pembatalan atas RUPS/RUPSLB *aquo*, maka Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk menyatakan dirinya adalah merupakan bagian (pemegang saham) dari PT Bina Citra Niaga, dan lebih khusus memiliki kepentingan hukum atas Objek Tanah Sengketa dalam perkara *aquo*.

### **1.2. Perkara *aquo* secara specialist harus diadili dengan mekanisme yang diatur dalam UU Perseroan Terbatas**

1.2.1. Bahwa jika memeriksa dalil-dalil Penggugat, maka senyatanya ditemukan substansi persoalan hukum yang digugat adalah :

- (1) Keberatan Penggugat atas RUPS/RUPSLB yang menghilangkan Penggugat dari Struktur/Organ Perseoran PT Bina Citra Niaga;
- (2) Keberatan Penggugat atas keputusan RUPS/RUPSLB yang menihilkan saham 25 % (dua puluh lima persen) milik Penggugat di Pt Bina Citra Niaga;
- (3) Keberatan Penggugat akibat tindakan PT Bina Citra Niaga yang mengalihkan asset PT Bina Citra Niaga berupa Objek Tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00039/Kelurhaan Bende/2004 kepada Tergugat II, padahal tindakan PT Bina Cita Niaga yang menjual assetnya kepada Tergugat II *aquo* telah melalui

Halaman 43 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
penggugat mengajukan permohonan pemegang saham perseroan PT Bina Citra Niaga;

1.2.2. Bahwa keberatan Penggugat atas pengalihan objek tanah sengketa oleh PT Bina Citra Niaga dimaksud kepada Tergugat II, mendasarkan pada argumentasi bahwa pengalihan asset *aquo* (dalam bentuk jual beli) terjadi tanpa sepengetahuan/seizinnya, padahal klaim Penggugat merupakan bagian dari PT Bina Citra Niaga, yang memiliki saham sebesar 25 % (dua puluh lima persen);

Sedangkan keberatan Penggugat terkait adanya perubahan kepengurusan/sturktur organ perusahaan di PT Bina Citra Niaga yang substansi perubahannya melalui RUPS/RUPSLB dengan isi perubahan yakni tidak lagi memuat Penggugat sebagai bagian dari struktur/organ perseroan PT Bina Citra Niaga termasuk penihilan saham Penggugat, diduga kuat dilakukan dengan cara fiktif/rekayasa dan mengandung pemalsuan;

1.2.3. Bahwa menurut Tergugat II, tindakan Penggugat yang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum berkait telah terjadinya peralihan asset PT Bina Citra Niaga dalam bentuk jual beli kepada Tergugat II Intervensi, maka secara hukum Penggugat terlebih dahulu harus mengajukan keberatan/gugatan kepada Pengadilan negeri Kendari berkait adanya perubahan saham, termasuk perubahan akta/penghilangan saham Penggugat dan begitu juga atas seluruh RUPS yang memutuskan menjual asset PT Bina Citra Niaga (Objek Tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00039/Kelurahan Bende/Tahun 2004) dengan mekanisme yang diatur dalam UU Perseroan Terbatas;

1.2.4. Bahwa mengapa keberatan Penggugat berkait penjualan Objek Sengketa Tanah oleh PT Bina Citra Niaga harus diadili menurut ketentuan UU Perseroan Terbatas? Sebab dalil Penggugat menyatakan memiliki saham di PT Bina Citra Niaga, dan sebagai pemegang saham di PT Bina Citra Niaga, sama sekali tidak pernah mengetahui dan menyetujui proses jual beli asset dimaksud;

Dalam ketentuan Pasal 61 dan Pasal 138 UU Perseroan Terbatas mengatur upaya hukum kepada pemegang saham jika keberatan atau merasa dirugikan atas tindakan Perseroan.

### Pasal 61

Halaman 44 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan.mahkamahagung.go.id
- (1) Setiap pemegang saham berhak mengajukan gugatan terhadap Perseroan ke Pengadilan Negeri apabila dirugikan karena tindakan Perseroan yang dianggap tidak adil dan tanpa alasan wajar sebagai akibat dikeluarkannya RUPS, Direksi, dan/atau Dewan Komisaris.
- (2) Gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan ke Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi kedudukan Perseroan.

### **Pasal 138**

- (1) Pemeriksaan terhadap Perseroan dapat dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan data atau keterangan dalam hal terdapat dugaan bahwa :
- Perseroan melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan pemegang saham atau pihak ketiga; atau
  - Anggota Direksi atau Dewan Komisaris melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan perseroan atau pemegang saham atau pihak ketiga.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mengajukan permohonan secara tertulis beserta alasannya ke Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi kedudukan perseroan.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diajukan oleh:
- 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang mewakili paling sedikit 1/10 (satu persepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara;
  - Pihak lain yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, anggaran dasar perseroan atau perjanjian dengan perseroan diberi wewenang untuk mengajukan permohonan pemeriksaan; atau
  - Kejaksaan untuk kepentingan umum
- (4) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat 3 (tiga) huruf a diajukan setelah pemohon terlebih dahulu meminta data atau keterangan kepada Perseroan dalam RUPS dan Perseroan tidak memberikan data atau keterangan dimaksud.
- (5) Permohonan untuk mendapatkan data atau keterangan tentang Perseroan atau permohonan pemeriksaan untuk mendapatkan data atau keterangan tersebut harus didasarkan atas alasan wajar dan itikad baik.
- (6) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) huruf a, dan ayat (4) tidak menutup kemungkinan peraturan perundang-undangan dibidang pasar modal menentukan lain;

1.2.5. Bahwa hal ini berarti, jika merujuk pada ketentuan Pasal 61 UU Perseroan Terbatas dan/atau pada Pasal 138 UU Perseroan Terbatas, yang dikaitkan dengan substansi gugatan yakni berupa keberatan Penggugat atas perubahan akta PT Bina Citra Niaga yang substansi perubahannya menihilkan saham dan menghilangkan Penggugat dari Struktur Organ PT Bina Citra Niaga, serta keberatan Penggugat atas tindakan PT Bina Citra Niaga (diwakili oleh Ahmad Yani selaku Direktur Utama) yang melakukan penjualan asset (objek sengketa tanah) PT Bina Citra

Halaman 45 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagu, maka terlebih dahulu Penggugat menggugat PT Bina Citra Niaga melalui mekanisme yang diatur dalam UU Perseroan terbatas, yakni mengajukan "PT Bina Citra Niaga" sebagai Tergugat dan gugatannya diajukan pada wilayah Pengadilan Negeri tempat kedudukan PT Bina Citra Niaga;

I.2.6. Bahwa *in casu* gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat yang tidak menarik perseroan PT Bina Citra Niaga sebagai Tergugat, mengantarkan pada kesimpulan hukum bahwa Penggugat tidak menempuh upaya hukum sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan Pasal 61 UU Perseroan Terbatas dan/atau Pasal 138 UU Perseroan Terbatas;

I.2.7. Bahwa konseskuensi yuridis atas kekeliruan Penggugat dalam menempuh upaya hukum dimaksud yakni berkonsekuensi atas tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Kendari untuk memutus perkara *aquo* dengan mekanisme penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum perdata biasa;

I.2.8. Bahwa regulasi UU Perseroan Terbatas yang secara limitative pada Pasal 61 atau Pasal 138 mengatur berkait ketidakterimaan pemegang saham atas keputusan RUPS atau segala tindakan Perseroan yang merugikan pemegang saham bermakna bahwa segala keputusan/tindakan perseroan/direksi/dewan komisari Perseroan yang bersinggungan dengan pemegang saham hanya dapat dibatalkan/dinyatakan perbuatan melawan hukum dengan menggunakan mekanisme yang diatur UU Perseroan Terbatas;

I.2.9. Akhirnya, sepanjang Penggugat tidak dapat membuktikan dirinya adalah Direktur PT Bina Citra Niaga yang sah atau setidaknya sebagai pemegang saham yang sah sebagaimana UU Perseroan Terbatas, yang memiliki hak untuk memberikan persetujuan untuk melakukan penjualan aset PT Bina Citra Niaga, maka sepanjang itu pula Penggugat tidak memiliki legal standing atas objek tanah sengketa *aquo*. Apalagi Penggugat telah memberikan pengakuan melalui dalil-dalil gugatannya bahwa objek tanah sengketa *aquo* merupakan aset PT Bina Citra Niaga;

I.2.10. Bahwa dengan demikian, karena kekeliruan Penggugat dalam menempuh upaya hukum atas ketidakterimaan perubahan akta PT Bina Citra Niaga, begitupula keputusan PT Bina Citra Niaga dalam menjual asetnya dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum biasa atau tidak sesuai dengan regulasi UU

Halaman 46 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id), maka secara hukum patut untuk dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

## I.3. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

I.3.1. Bahwa gugatan penggugat mengandung kekaburan, sebab penggugat mengklaim berhak atas Objek Tanah Sengketa, namun di sisi lain Penggugat mengakui bahwa Objek Tanah Sengketa telah dijadikan aset PT Bina Citra Niaga. Hal mana dapat dilihat pada dalil gugatan point 5 halaman 3, kami kutip :

*“.....kemudian tanah tersebut dijadikan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT V untuk aset Perusahaan milik PENGUGAT dan TERGUGAT V yakni aset PT. BINA CITRA NIAGA”.*

Sedangkan, dalam petitumnya pada point 2, meminta kepada majelis hakim yang memeriksa perkara *aquo* menyatakan:

*“ Menyatakan hukum bahwa tanah seluas ± 42.066 m2 yang terletak dahulu di Desa Wua-Wua, Kecamatan Mandonga, sekarang Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari, dengan batas-batas :*

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik H.Denggang/Dg Baso/Dg Musa/ Kamaruddin dan H. Mahmud.*
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan By Pass*
- Sebelah Selatan berbatas dengan dahulu Kali Kadia, sekarang jalan Kembar dua.*
- Sebelah Barat berbatas dengan Dg. Harun/Yanto/pak Badi/Sohe Asisi/ Madrasah Tsanawiah.*

Adalah Tanah Milik Sah PENGUGAT dan TERGUGAT V yang dijadikan aset PT. BINA CITRA NIAGA oleh PENGUGAT dan TERGUGAT V”;

Jika majelis hakim menerima gugatan *aquo*, maka Objek Tanah Sengketa *aquo* akan ditetapkan menjadi hak siapa? Penggugat kah?, Penggugat dan Tergugat V atau PT Bina Citra Niaga?;

Tidak mungkin Objek Tanah *aquo* dinyatakan merupakan hak Penggugat dan Tergugat V sekaligus juga diakui merupakan hak PT Bina Citra Niaga, sebab dalam gugatan tidak ada perjanjian khusus berkait hak bersama antara Penggugat dan Tergugat V dengan PT Bina Citra Niaga;

Andaikata majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* menyatakan menerima gugatan *aquo* dan menyatakan sah merupakan aset PT Bina Citra Niaga, hal tersebut mengandung sesat dan ketidakpastian hukum sebab secara hukum telah ada jual beli yang sah antara PT Bina Citra Niaga dengan Tergugat II;

Ini berarti, jika majelis hakim yang memeriksa perkara *aquo* menyatakan Objek Sengketa Tanah dalam perkara *aquo* secara

Halaman 47 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
hagun.go.id  
hak atas tanah merupakan aset yang merupakan hak PT Bina Citra Niaga, maka secara linear - mutatis mutandis menyatakan Objek Tanah Sengketa perkara aquo adalah sah secara hukum merupakan hak Tergugat II, notabene telah ada pengikatan jual beli antara PT Bina Citra Niaga berkait objek sengketa tanah dengan Tergugat II;

I.3.2. Begitupula dengan batas-batas Objek Sengketa Tanah yang dinyatakan oleh Penggugat. Notabene dalam dalil gugatan dinyatakan pada sisi timur berbatasan dengan Jl.By Pass. Hal ini dapat ditilik pada dalil gugatan point 3 halaman 3, kami kutip:

*"Bahwa untuk maksud membangun Pasar tersebut, maka pada tahun 1999, atas dasar itikat baik PENGGUGAT dan TERGUGAT V bersepakat untuk membeli sebidang tanah empang milik H.DENGANG untuk dijadikan aset PT BINA CITRA NIAGA, dan H. DENGANG sepakat menjual tanahnya kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT V, Total tanahnya seluas ± 42.066 m2, terletak dahulu di Desa Wua-Wua, Kecamatan Mandonga, sekarang Kelurahan Bende, Kecamatan Baruga Kota Kendari, dengan batas-batas :*

- *Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik H. Dengang/Dg. Baso/Dg Musa/Kamaruddin dan H. Mahmud.*
  - *Sebelah Timur berbatas dengan Jalan By Pass*
  - *Sebelah Selatan berbatasan dengan Kali Kadia, sekarang jalan Kembar dua.*
  - *Sebelah Barat berbatasan dengan Dg. Harun/Yanto/pak Badi/Sohe Asisi dan Madrasah Tsanawiah;*
- Selanjutnya disebut sebagai TANAH SENGKETA".*

Padahal secara faktual, Objek Tanah Sengketa aquo pada sisi timurnya tidak seutuhnya berbatasan dengan JIBy Pass. Namun sebelum Jl.By Pass terdapat tanah hak milik Tergugat II yakni Sertifikat Hak Milik No.02458/Kelurahan Bende/Tahun 2012 atas nama Johnhy Tandary dan Sertifikat Hak Milik No.02716/Kelurahan Bende/Tahun 2014 atas nama Johnhy Tandary, yang diperoleh dari pihak lain, bukan dari PT Bina Citra Niaga;

Hak atas tanah Tergugat II sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.02458/Kelurahan Bende/Tahun 2012 atas nama Johnhy Tandary dan Sertifikat Hak Milik No.02716/Kelurahan Bende/Tahun 2014 atas nama Johnhy Tandary diperoleh bukan dari PT Bina Citra Niaga atau bukan merupakan bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00039/Kelurahan Bende/2004;

Hal ini berarti, jika mengacu kepada kondisi faktual dilapangan seharusnya batas-batas objek tanah sengketa yang dimaksud dalam perkara aquo pada sisi timurnya berbatas dengan: Jl. By

Halaman 48 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Pasung Dgnid Tandary (SHM No.02458/Kelurahan Bende/Tahun 2012)/ Johnny Tandary (SHM No. 02716/Kelurahan Bende/Tahun 2014);

Perihal ini menjadi penting, sebab Penggugat dalam Gugatannya termasuk meminta dilakukannya sita, eksekusi atas objek tanah sengketa yang berbatas langsung dengan Jl.By Pass pada sisi timurnya, padahal masih terdapat objek tanah milik Tergugat II yang tidak masuk menjadi bagian dalam objek sengketa tanah dalam perkara *aquo*;

Dengan kaburnya batas-batas obejk tanah sengketa dalam perkara *aquo* yang bertentangan dengan kondisi faktual, maka beralasan hukum bagi majelis hakim yang memeriksa perkara *aquo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- 1.3.3. Bahwa gugatan Penggugat juga mengalami kekaburan sebab tidak menguraikan secara rinci perihal perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga patut untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara *aquo*;

Dalam dalil-dalil gugatannya, Penggugat hanya menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, meski demikian limitatif berkait perubahan akta perusahaan PT Bina Citra Niaga. Namun Penggugat sama sekali tidak menguraikan letak perbuatan melawan hukum berkait proses jual beli objek tanah sengketa antara PT Bina Citra Niaga dengan Tergugat II, namun dalam petitumnya pada point 8, 9 dan 11 meminta untuk menyatakan segala jual beli atas Objek Sengketa Tanah dalam perkara *aquo* dengan Tergugat II dinyatakan tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Padahal dalam gugatannya, sama sekali Penggugat tidak menguraikan apakah perihal dijadikannya Objek Sengketa Tanah dalam perkara *aquo* menjadi asset PT Bina Citra Niaga terproses secara melawan hukum atau tidak?. Justeru, jika mencermati secara detil legal reasoning dalil gugatan, Penggugat membenarkan sahnya Objek Sengketa Tanah merupakan asset PT Bina Citra Niaga;

- 1.3.4. Bahwa gugatan Penggugat juga kabur karena meminta dilakukannya sita jaminan (*conservatoir beslaag*), padahal gugatan Penggugat berkait perbuatan melawan hukum tanpa adanya ganti kerugian dan bukan pula gugatan hutang-piutang

Halaman 49 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kegugatan wanprestasi. Hal mana terungkap dalam dalil gugatan Penggugat pada point 40 halaman 23, yakni :

*"bahwa untuk memudahkan pemeriksaan perkara ini dan untuk menjamin tuntutan Penggugat agar tanah objek sengketa tidak dialihkan kepada orang lain, maka Penggugat mohon kepada yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri kendari sudilah kiranya meletakkan sita jaminan (conservatori beslaag) atas tanah objek sengketa sebelum dimulainya pemeriksaan perkara ini";*

Terkait dalil ini mengakibatkan kaburnya gugatan karena secara konsepsi *conservatori beslaag* secara limitative diterapkan dalam tuntutan ganti rugi. Hal ini bertentangan dengan petitum Penggugat yang sama sekali tidak meminta adanya ganti rugi atas hutang-piutang dan/atau akibat adanya perbuatan melawan hukum;

Hal mana telah ditegaskan dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR yang substansinya menekankan kepada perkara hutang-piutang yang diakibatkan adanya wanprestasi;

Bahwa jikalau pun Penggugat mengargumentasikan bahwa dalam fakta praktik hukum acara perdata, sita jaminan diperluas (*extend*) termasuk juga dalam konteks gugatan ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum, namun dalam perkara *aquo*, sama sekali Penggugat tidak meminta adanya ganti kerugian sehingga dalil meminta adanya *conservatoir beslaag* bertentangan dengan petitumnya yang tidak meminta adanya ganti kerugian, sehingga hal tersebut berpotensi mengandung kekaburan gugatan;

### 1.4. Gugatan Kurang Pihak

1.4.1. Bahwa gugatan Penggugat juga mengandung cacat atau kabur karena kurang pihak yang ditarik dalam perkara *aquo*;

Menurut Tergugat II, sepatutnya PT Bina Citra Niaga dan H.Denggang (ahli warisnya Sudding) ditarik menjadi pihak dalam perkara *aquo*, sebab secara hukum terdapat kepentingan hukum nyata Penggugat terhadap pihak PT Bina Citra Niaga dan/atau ahli waris H. Denggang;

1.4.2. Bahwa alasan hukum mengapa PT Bina Citra Niaga harus ditarik dalam perkara *aquo* yakni :

Halaman 50 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Pengadilan I memperoleh hak atas objek tanah sengketa dalam perkara aquo dari PT Bina Citra sebagaimana Akta Jual Beli jual beli nomor:553/ Kendari/ tahun 2011, dibuat oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah H.Asbar Imran,S.H.;
- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan tidak pernah menjual sahamnya di PT Bina Citra Niaga kepada pihak lain dan juga tidak pernah memberikan persetujuan adanya jual beli atas Objek Tanah Sengketa perkara aquo dari PT Bina Citra Niaga (yang diwakili oleh direktornya yakni Ahmad Yani) dengan Tergugat II, namun dengan adanya fakta Jual Beli antara PT Bina Citra Niaga dengan Tergugat II atas Objek Sengketa Tanah dalam perkara aquo, maka PT Bina Citra Niaga yang melakukan jual beli tersebut haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, sebab PT Bina Citra Niaga yang melakukan perbuatan hukum dengan Tergugat II terkualifikasi sebagai subjek hukum;
- Bahwa dalam petitum gugatan yakni pada point 8 dan 9 meminta untuk dinyatakan tidak sah, tidak mengikat jual beli objek tanah sengketa kepada Tergugat II, sedangkan Penggugat mengathui secara pasti bahwa Tergugat II mendapatkan hak atas objek tanah sengketa bersumber dari PT Bina Citra Niaga (Jual Beli), namun justeru PT Bina Citra Niaga sama sekali tidak ditarik dalam perkara aquo. Kami kutip petitum Penggugat angka 8 dan 9, yakni:

*"8. Menyatakan hukum bahwa segala bentuk jual beli/pengalihan apapun namanya antara TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dengan dukungan TERGUGAT IV terhadap tanah objek sengketa adalah tidak sah, tidak mengikat, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum.*

*9. menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sebagai pihak terlibat dalam penjual belian tanah sengketa adalah suatu perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad)."*

Mengacu kepada petitum dimaksud, maka tegas bahwa Penggugat meminta untuk dinyatakan jual beli atas Objek Tanah Sengketa dalam perkara aquo adalah objek tanah yang diperjualbelikan oleh PT Bina Citra Niaga kepada Tergugat II. Dalam konteks demikian, maka secara hukum PT Bina Citra Niaga harus ditarik masuk sebagai pihak Tergugat dalam

Halaman 51 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, sebab hal ini berkaitan dengan sisi eksekutorial putusan kelak;

Bahwa meskipun Ahmad Yani ditarik masuk dalam perkara aquo sebagai Tergugat III, namun kapasitas hukum Tergugat III tidak dapat dikualifikasi sama atau mewakili PT Bina Citra Niaga yang telah melakukan perbuatan hukum jual-beli dengan Tergugat II;

- Begitupula berkait adanya klaim dari Penggugat sebagaimana dalil gugatannya menyatakan masih merupakan bagian dari PT Bina Citra Niaga dan tidak menerima hasil perubahan akta PT Bina Citra Niaga yang menihilkan kepemilikan saham Penggugat dan menghilangkan Penggugat dari struktur organ Perusahaan PT Bina Citra Niaga. Hal demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 61 UU Perseroan terbatas, maka perseroan PT Bina Citra Niaga *in casu* perkara aquo haruslah ditarik masuk sebagai pihak dalam perkara aquo;

Bahwa meskipun Penggugat tidak mengakui legalitas struktur perseoran PT Bina Citra Niaga saat ini, namun secara hukum tidak membenarkan dilepaskannya PT Bina Citra Niaga dari tanggung-gugat dalam perkara aquo sebab yang menjadi objek tanah sengketa aquo adalah berkait adanya tindakan PT Bina Citra Niaga yang menjual assetnya kepada Tergugat II;

- 1.4.3. Bahwa selanjutnya, alasan hukum mengapa H.Denggang (Ahli Warisnya) harus ditarik masuk dalam perkara *aquo*? Sebab ahli waris H.Denggang yakni Sudding,dkk sama sekali membantah dan menyatakan bahwa orang tuanya (H.Denggang) tidak pernah menjual objek tanah miliknya (objek tanah sengketa) kepada Penggugat, padahal Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa seluruh pembayaran atas Objek Tanah Sengketa dalam perkara aquo diterima oleh Sudding selaku anak/ahli waris H.Denggang;

Untuk meyakinkan majelis hakim yang memeriksa perkara aquo bahwa adanya penyangkalan dari Ahli Waris H.Denggang, maka perihal dimaksud dapat ditilik dalam putusan perkara sengketa tata usaha negara sebagaimana Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari No.53/G/2019/PTUN.Kdi (akan diajukan sebagai alat bukti dalam perkara aquo);

Halaman 52 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denggang yakni Sudding,dkk mengugat keabsahan Sertifikat Hak Bangunan No.00039/Kelurahan Bende/2004, dan dalam gugatan aquo dengan tegas Sudding,dkk sebagai ahli waris H.Denggang menyatakan Objek Tanah Sengketa dalam perkara aquo tidak pernah dialihkan/dijual oleh H.Denggang kepada pihak lain, termasuk kepada Penggugat;

Dengan demikian, dalil gugatan penggugat sebagaimana menyatakan bahwa Objek Tanah Sengketa diperoleh penggugat dari jual beli dengan H.Denggang adalah tidak berdasar karena secara faktual ada bantahannya, dan oleh karenanya untuk mendapatkan kebenaran formil berkait substansi gugatan Penggugat, maka secara hukum H.Denggang (Ahli Warisnya/Sudding,dkk) haruslah ditarik masuk sebagai pihak dalam perkara aquo;

I.4.4. Bahwa sebagai konsekuensi hukum atas tidak ditariknya PT Bina Citra Niaga dan ahli waris H.Denggang masuk sebagai pihak dalam perkara aquo, berimplikasi gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet on vankeligjke verklaard*);

### I.5. Putusan Nebis In Idem

I.5.1. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara aquo haruslah dinyatakan *nebis in idem*, sebab secara substansi berkait objek persengketaan menyangkut objek sengketa tanah yang sama dan pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Kendari hingga inkrah pada tingkat Kasasi, sebagaimana Putusan pengadilan Negeri Kendari No. 24/Pdt.G/2014/PN.Kdi Jo Putusan Pengadilan Tinggi Kendari No.56/Pdt/2015/PT.Kdi Jo Putusan Mahkamah Agung No.1337 K/Pdt/2016 (akan diajukan sebagai bukti dalam sidang pembuktian perkara aquo);

I.5.2. Bahwa dalam Putusan pengadilan Negeri Kendari No. 24/Pdt.G/2014/PN.Kdi, amarnya menyatakan:

#### **Mengadili :**

##### **Dalam Eksepsi:**

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Seluruhnya;

##### **Dalam Pokok Perkara**

Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;

##### **Dalam Kompensi-Rekompensi**

Menghukum Penggugat Kompensi/tergugat Rekompensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.806.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah);

Halaman 53 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Putusan Pengadilan Tinggi Kendari

No.56/Pdt/2015/PT.Kdi dan Putusan Mahkamah Agung No.1337 K/Pdt/2016, masing-masing menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari (putusan tingkat pertama);

I.5.3. Bahwa meskipun dalam perkara aquo yang menjadi subjek Penggugatnya berbeda, namun secara substansi objek perkara aquo dengan perkara perdata sebelumnya sebagaimana Putusan pengadilan Negeri Kendari No. 24/Pdt.G/2014/PN.Kdi Jo Putusan Pengadilan Tinggi Kendari No.56/Pdt/2015/PT.Kdi Jo Putusan Mahkamah Agung No.1337 K/Pdt/2016 yakni sama-sama mempersoalkan sahnyanya jual beli antara PT Bina Citra Niaga dengan Tergugat II berkait objek sengketa tanah dalam perkara aquo;

I.5.4. Bahwa prinsip *nebis in idem* dapat dilihat pada Yurisprudensi sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No.1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan : *"meskipun kedudukan subjeknya berbeda namun objeknya sama dengan perkara yang telah dipitus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan haruslan dinyatakan nebis in ide,"*;

I.5.5. Bahwa konsekuensi prinsip *nebis in idem* dalam perkara aquo yakni gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

II.1. Bahwa Penggugat mengakui kebenaran sebagian dalil Penggugat sebagaimana dalil point 1 angka 1 halaman 10 yang menyatakan Objek Tanah Sengketa sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00039 Kelurahan Bende/2004 tanggal 28 Juli 2004 surat ukur nomor 115/ Bende 2004 Tanggal 8 Juli 2004 luas 39400 M<sup>2</sup> dijadikan aset PT Bina Citra Niaga, **sebab** faktanya saat Tergugat II melakukan pengikatan jual beli atas Objek Tanah Sengketa perkara aquo, diatas Sertifikat hak guna bangunan nomor : 00039 Kelurahan Bende/2004 tanggal 28 Juli 2004 surat ukur nomor 115/ Bende 2004 Tanggal 8 Juli 2004 luas 39400 M<sup>2</sup> yang tertera sebagai pemegang hak yakni PT Bina Citra Niaga;

Namun, Tergugat II tidak mengakui dalil Penggugat yang menyatakan sumber perolehan hak PT Bina Citra Niaga atas Objek Tanah Sengketa dalam perkara aquo bersumber dari Penggugat dan Tergugat V, karena tidak terdapat satupun bukti pendukung (administratif dan yuridis) perihal aquo;

Halaman 54 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung secara yuridis perolehan hak Tergugat II atas objek tanah sengketa dalam perkara aquo, diperoleh berdasar perikatan jual beli sebagaimana akta jual beli Nomor: 553/ Kendari/ tahun 2011, dibuat oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah H.Asbar Imran,S.H.;

II.3. Bahwa dalam Akta Jual Beli aquo, dengan tegas dimuat dan tercantum status PT Bina Citra Niaga yang diwakili oleh Direktur Utamanya yakni Haji Ahmad Yani (selaku Direktur Utama PT Bina Citra Niaga) adalah bersumber pada Perubahan Anggaran Dasar PT Bina Citra Niaga yang termuat dalam Akta No.15, Tanggal 7 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Meissie Pholuan;

Sedangkan, berkait tindakan PT Bina Citra Niaga melalui direksi (Direktur Utamanya) yakni Haji Ahmad Yani untuk melakukan penjualan asset PT Bina Citra Niaga berupa objek tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00039 Kelurahan Bende/2004 tanggal 28 Juli 2004 surat ukur nomor 115/ Bende 2004 Tanggal 8 Juli 2004 luas 39400 M<sup>2</sup> atas nama PT Bina Citra Niaga, telah mendapatkan persetujuan dari pemegang saham Perseroan sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT Bina Citra Niaga, Tanggal 21 Oktober 2011 Nomor :32, yang dibuat dihadapan Meissie Pholuan, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;

II.4. Bahwa selanjutnya, setelah Tergugat II membeli objek tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00039 Kelurahan Bende/2004 tanggal 28 Juli 2004 surat ukur nomor 115/ Bende 2004 Tanggal 8 Juli 2004 luas 39400 M<sup>2</sup> , Tergugat II melakukan pemisahan/pemecahan seluas 10.000 M<sup>2</sup> sebagaimana dapat dilihat pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 000326/ kelurahan Bende Kota Kendari, Luas 10.000 M2 atas nama Johnny Tandiary;

II.5. Bahwa saat ini lokasi Objek Tanah Sengketa dikuasai oleh Tergugat II dan telah dilakukan pemugaran atasnya. Pemugaran tersebut juga dilakukan sekaligus dengan Objek Tanah Milik Tergugat II lainnya, yakni objek tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.02716/Kelurahan Bende Atas Nama Johnny Tandiary dan Sertifikat Hak Milik No.02458/Kelurahan Bende Atas Nama Johnny Tandiary;

II.6. Bahwa khusus Objek Tanah milik Tergugat II yakni Sertifikat Hak Milik No.02716/Kelurahan Bende Atas Nama Johnny Tandiary dan Sertifikat Hak Milik No.02458/Kelurahan Bende Atas Nama Johnny Tandiary berbatasan langsung dengan Objek tanah Sengketa yang dimaksud

Halaman 55 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, namun perolehannya bukan berasal dari PT Bina

Citra Niaga, atau diperoleh dari pihak lain;

Bahwa keberadaan Objek Tanah milik Tergugat II lainnya yakni Sertifikat Hak Milik No.02716/Kelurahan Bende Atas Nama Johhny Tandiary dan Sertifikat Hak Milik No.02458/Kelurahan Bende Atas Nama Johhny Tandiary, secara faktual berbatasan langsung dengan Objek Tanah Sengketa pada sisi Baratnya. Hal ini berarti mengonfirmasi kekeliruan Penggugat dalam menentukan/menunjuk batas-batas objek tanah sengketa yang diklaimnya (vide: dalil pokok gugatan point 2 halaman 12);

II.7. Bahwa berkaitan dengan adanya klaim Penggugat bahwa Objek Tanah Sengketa awalnya dan hingga saat ini masih merupakan milik Penggugat bersama Tergugat V adalah mengandung sesat, sebab dalam dalil yang lain, misalnya pada dalil gugatan point 3 halaman 3 menyatakan bahwa Objek Tanah Sengketa dijadikan aset PT Bina Citra Niaga. Artinya sepanjang secara hukum telah dijadikan asset PT Bina Citra Niaga, maka mutatis-mutandis telah terjadi peralihan hak menjadi hak PT Bina Citra Niaga, kecuali terdapat perjanjian lain yang menyebutkan sebaliknya, namun faktanya dalam dalil gugatan tidak disebutkan perihal dimaksud. Apalagi sepengetahuan Tergugat, sampai pada jual beli Objek Tanah Sengketa perkara aquo dengan PT Bina Citra Niaga, tidak terdapat perjanjian berkaitan masih terdapatnya hak oleh Penggugat dan Tergugat V atas objek tanah singlet aquo;

II.8. Bahwa selanjutnya berkaitan dalil Penggugat yang menyatakan masih merupakan bagian dari PT Bina Citra Niaga sebab memiliki saham sebesar 25 % dan merupakan unsur Direktur dalam struktur/organ perusahaan PT Bina Citra Niaga dan Tergugat V selaku Direktur Utama pada PT Bina Citra Niaga, justeru kontras dengan keadaan faktualnya, dimana ketika proses pengikatan jual beli atas Objek Sengketa Tanah dalam perkara aquo, yang sah selaku Direktur Utama PT Bina Citra Niaga adalah Haji Ahmad Yani;

Bahwa klaim Penggugat selaku Direktur PT Bina Citra Niaga dan memiliki saham sebesar 25 % (dua puluh lima persen) juga tidak dapat dibuktikan Penggugat sebagaimana Penggugat pernah mengajukan upaya hukum sengketa tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara yang meminta pembatalan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00039 Kelurahan Bende/2004 tanggal 28 Juli 2004 surat ukur nomor 115/ Bende 2004 Tanggal 8 Juli 2004 luas 39400 M<sup>2</sup> atas nama Johhny Tandiary dan sertifikat hak guna bangunan nomor:

Halaman 56 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### 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 Bende Kota Kendari, Luas 10.000 M2 atas nama Johny Tandary, hal mana dapat dibuktikan dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari No. 33/G/TUN/2015, Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.77/B/2015/PT.TUN/Mks, tanggal 03 September 2015 dan Putusan Mahkamah Agung No. 657/K/TUN/2015.

II.9. Bahwa secara hukum, jika Penggugat menyatakan merupakan bagian dari PT Bina Citra Niaga dan masih memiliki saham 25 % (dua puluh persen) pada perseroan PT Bina Citra Niaga dan merasa tidak pernah memberikan persetujuan atas penjualan asset PT Bina Citra Niaga berupa Objek Tanah Sengketa aquo, maka sepatutnya secara hukum terlebih dahulu menggugat perseroan PT Bina Citra Niaga sebagaimana ketentuan Pasal 61 UU Perseroan Terbatas;

II.10. Bahwa selanjutnya, jika menelusuri administrasi atas Objek Tanah Sengketa dalam perkara aquo, sebagaimana dapat dimintakan bukti pencatatannya melalui Tergugat IV, maka diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat maupun Tergugat V sama sekali tidak pernah tercatat memiliki hak atas Objek Tanah Sengketa dimaksud;

Bahkan dalam beberapa putusan Pengadilan terkait, baik Putusan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung) ataupun putusan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN, PTTUN dan MA) yang pernah memeriksa objek tanah sengketa aquo, sama sekali tidak ditemukan adanya legitimasi atau pengakuan terkait hak atas Penggugat terhadap Objek Tanah Sengketa aquo;

Hal ini dapat dirifer pada pelbagai putusan dimaksud, diantaranya: Putusan pengadilan Negeri Kendari No. 24/Pdt.G/2014/PN.Kdi Jo Putusan Pengadilan Tinggi Kendari No.56/Pdt/2015/PT.Kdi Jo Putusan Mahkamah Agung No.1337 K/Pdt/2016, dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari No. 33/G/TUN/2015, Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.77/B/2015/PT.TUN/Mks, tanggal 03 September 2015 dan Putusan Mahkamah Agung No. 657/K/TUN/2015;

Dalam putusan tersebut, dapat diperiksa keterangan pihak BPN Kota Kendari (Tergugat IV), bahwa penegang hak asal atas Objek tanah sengketa dalam perkara aquo sebelum menjadi hak PT Bina Citra Niaga yakni berasal dari H.Denggang, lalu Antar Syaddad Al Damary, lalu PT Bina Citra Niaga dan terakhir (saat ini) menjadi Hak Johny Tandary (Tergugat II). Sama sekali BPN Kota Kendari (Tergugat IV) tidak pernah memiliki catatan riwayat objek tanah sengketa perkara aquo atas nama Penggugat dan/atau Tergugat V;

Halaman 57 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung yang berkaitan klaim Penggugat bahwa benar ia pernah melakukan pembayaran pembelian atas Objek Sengketa Tanah perkara aquo kepada H.Denggang yang dibuktikan tanda terima oleh anak H.Denggang yang bernama Sudding senilai total Rp.76.000.000 (tujuh puluh enam juta) dalam kurun waktu tahun 1999 hingga tahun 2016, dan untuk memperkuat dalilnya, Penggugat juga mendalilkan bahwa Sudding selaku anak H.Denggang membuat pernyataan yang isinya :

*"bahwa tanah yang berukuran 39.400 M2 yang terletak di Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari tidak pernah dijual kepada orang lain selain Atas Nama AMBOLOLO selaku Direktur PT. Bina Citra Niaga dengan alamat Jalan Kosgoro Kecamatan Baruga Kota Kendari", (Bukti P-24).*

*bahwa dalam tahun 2016 SUDDING (anak kandung) H. DENGANG juga menerima cicilan harga tanah sengketa sebesar Rp.10.000.000, (sepuluh juta rupiah) (vide: **dalil pokok gugatan point 36 halaman 21**);"*

Selain itu, Penggugat juga mengajukan dalil berkait H,Denggang pada tanggal 28 Januari 2017 telah membuat pernyataan yang isinya:

*"Pada hari ini, Sabtu 28 Januari 2017 masing-masing pihak bertanda tangan telah sepakat bahwa pada tanggal 5 Juli 2002 yang lalu melakukan perjanjian bersama bahwa PIHAK PERTAMA menyerahkan LAHAN 4,2 Hektar yang beralamat di Jalan Kembar 2 Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari untuk dijadikan PASAR RAKYAT dikelola oleh PIHAK KEDUA dengan ketentuan LAHAN tersebut akan dilunasi setelah PASAR RAKYAT berjalan (Vide bukti P.25) (vide: **dalil pokok gugatan point 37 halaman 22**);"*

- II.12. Bahwa berkait pernyataan Sudding dan H.Denggang sebagaimana dalil pokok gugatan point 36 halaman 21 dan point 37 halaman 22 tidak dapat diterima secara nalar hukum, sebab pada waktu pernyataan dibuat, Objek Tanah Sengketa dalam perkara aquo telah beralih hak Tergugat II dan secara faktual Objek Tanah Sengketa dalam perkara aquo dikuasai oleh Tergugat II;

Artinya, jikalau pun benar ada pernyataan dimaksud, maka secara hukum pernyataan tersebut tidak bernilai hukum, sebab secara faktual dan yuridis Objek tanah Sengketa dalam perkara aquo telah menjadi hak Tergugat II dan dalam penguasaan Tergugat II, yang perolehannya dilakukan secara sah dan berdasar hukum;

Bahwa adapun perjanjian atau kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dengan H.Denggang aquo mengalami kerancuan secara hukum sebab :

- (1) Pernyataan kesepakatan yang dibuat antara H.Denggang dan Ambololo (Penggugat) pada 28 Januari 2017 terhadap objek tanah yang bukan merupakan hak H.Denggang lagi, namun merupakan hak Tergugat II;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (2) Dalam gugatan pada point 3, 5 7 dan 7 halaman 3, disebutkan bahwa kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat V dengan H.Denggang berkait jual beli Objek Tanah Sengketa dalam perkara aquo terjadi pada tahun 1999 dan menurut Penggugat sebagaimana dalil aquo, pembayaran pertama dilakukan pada tahun 1999, **sedangkan** dalam perjanjian kesepakatan yang dibuat H.Denggang sebagaimana dalil pokok gugatan pada point 37 halaman 22 dinyatakan bahwa kesepakatan Jual Beli dilakukan pada 5 juli 2002. Nampak terjadi pertentangan substansi waktu yang nyata; Kekeliruan ini secara nyata mengindikasi bahwa Penggugat merekayasa fakta seolah-olah benar terjadi proses jual beli atas Objek Tanah Sengketa dengan H.Denggang, padahal senyatanya Objek Tanah Sengketa aquo merupakan hak Tergugat II;
- (3) Bagaimana mungkin kesepakatan dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat V dengan H.Denggang dimulai dari tahun 1999 dan tahun 2002 dengan menggunakan PT Bina Citra Niaga, sebab senyatanya perseroan PT Bina Citra Niaga berdiri/ada dan berbadan hukum nanti sekira Tahun 2003. Kerancuan ini dapat ditilik dengan membandingkan antara dalil Penggugat pada point 7 halaman 3 dengan fakta pendirian PT. Bina Citra Niaga yang termuat dalam dalil Penggugat pada point 20 halaman 6;
- (4) Bahwa Sudding,dkk sebagai ahli waris H.Denggang sebagaimana Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari No.53/G/2019/PTUN.Kdi menyatakan bahwa ayahnya (H.Denggang) tidak pernah menjual objek tanah sengketa miliknya kepada Penggugat dan Tergugat V, sehingga pernyataan yang dibuat Oleh Sudding dan H.Denggang patut diragukan kebenarannya;
- II.13. Bahwa secara hukum jika benar Penggugat dan Tergugat V dengan H.Denggang pernah melakukan transaksi jual beli atas Objek Tanah Sengketa perkara aquo, maka proses jual beli dimaksud haruslah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yang terproses melalui pejabat yang berwenang (Pejabat Pembuat Akta Tanah), apalagi status tanah aquo sebelum menjadi Hak PT Bina Citra Niaga/ ketika masih menjadi hak milik H.Denggang, sebagian telah ada sertifikat hak miliknya;
- II.14. Bahwa jikalau benar terbukti secara hukum, bahwa Penggugat memiliki hak atas Objek Tanah Sengketa dalam perkara aquo, namun faktualnya Objek Tanah Sengketa telah menjadi Hak Tergugat II yang diperoleh secara sah dan berdasar hukum, maka sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku, Tergugat II haruslah dilindungi oleh Undang-Undang karena terqualifikasi sebagai **“pembeli yang beritikad baik”**;
- II.15. Bahwa Mahkamah Agung RI melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dijelaskan secara rinci kriteria yang dapat dikualifikasi sebagai **“pembeli beritikad baik”**, yakni:

Halaman 59 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

- ☐ Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- ☐ Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- ☐ Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Bahwa jika mengacu kepada kriteria **“pembeli beritikad baik”** dimaksud, apakah Tergugat II memenuhi kualifikasi aquo? Jawabannya absolut Tergugat II memenuhi kualifikasi dimaksud;

Alasan Tergugat II dapat dikategorisasi sebagai **pembeli beritakan baik**, sebab Objek Tanah Sengketa dalam perkara aquo dibeli tergugat II melalui/dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan prosesnya telah sesuai PP 24/1997, harga jual beli dengan harga yang wajar senilai Rp.15.760.000.000,- (lima belas miliar tujuh ratus enam puluh juta rupiah), pihak penjual adalah PT Bina Citra Niaga yang merupakan pemegang hak atas Obejak Tanah Sengketa aquo ketika itu, status objek tanah yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan bank/hak tanggungan dan telah mendapatkan penjelasan dari pihak BPN mengingat status objek tanah aquo bersertifikat. Dengan demikian maka Tergugat II secara hukum harusnya dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik, dan oleh karenanya secara hukum wajib dilindungi oleh Undang-Undang.

II.16. Bahwa selanjutnya, bagaimana jika dikemudian hari ditemukan fakta hukum bahwa secara materiil pihak PT Bina Citra Niaga tidak memiliki hak yang sah untuk melakukan jual beli aquo, atau ternyata Penggugat dan Tergugat V lah yang berhak atas objek tanah sengketa perkara aquo?. Secara hukum Tergugat II tetap harus diberikan perlindungan hukum atasnya;

Halaman 60 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Sebagaimana telah digariskan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7 Tahun 2012. Dalam butir ke-IX SEMA aquo dirumuskan bahwa :

- “perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun dikemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).
- Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

Dengan demikian, kendatipun Penggugat dapat membuktikan dalilnya bahwa ia lah sejatinya yang memiliki hak sepenuhnya atas objek tanah sengketa aquo, namun secara hukum, Ia (Penggugat) tak dapat mengganggu-gugat pembeli beritikad baik (Tergugat II);

Jika penggugat dapat membuktikan keaslian haknya atas objek tanah sengketa, maka sesuai SEMA aquo, ia hanya dapat menuntut ganti rugi kepada penjual yang berhak, *in casu* PT Bina Citra Niaga;

Oleh karena rasio **pembeli yang beritikad baik** inilah pula mengapa PT Bina Citra Niaga secara hukum harus ditarik masuk sebagai pihak dalam perkara aquo.

- II.17. Bahwa karena secara hukum dalil-dalil yang diajukan Penggugat, tidak menyakinkan untuk membuktikan adanya hak atas Objek Tanah Sengketa aquo atau setidaknya Tergugat II adalah merupakan Pembeli yang beritikad baik, maka tidak beralasan hukum untuk dilakukannya sita jaminan (*conservatoir beslaag*);
- II.18. Bahwa begitupula halnya dengan dalil-dalil gugatan Penggugat yang kabur dan tidak cukup menguatkan adanya hak Penggugat atas objek tanah sengketa dalam perkara aquo, maka beralasan hukum seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet van onkelijge verklaard*);

### III. PENUTUP

Berdasarkan uraian jawaban Tergugat II diatas, mohon kiranya majelis hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara aquo, berkenaan menjatuhkan putusan, yang amarnya sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

Halaman 61 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Penggugat untuk seluruhnya.

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

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

Menimbang, bahwa untuk Tergugat IV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

1. Lewat waktu

- Gugatan yang diajukan telah lewat waktu merujuk pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada Pasal 55, menentukan :

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengacu pada pasal 32 ayat (2), menetapkan :

“Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

2. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa dalam proses peralihan bidang tanah sebagaimana Akta Jual Beli Bidang tanah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 103 ayat (2) yang menetapkan :

“Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh pppt yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- e. Bukti identitas penerima hak;
- f. Sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dialihkan;
- g. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 98 ayat (2);

Halaman 62 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi

### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Bukti gugatan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 21 tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;

Salah satu syarat terdapat Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan dibuat oleh PPAT, sehingga kurangnya pihak PPAT Agus Jaya menjadi salah satu pihak karena akta yang dibuat olehnya menjadi salah satu acuan untuk peralihan bidang tanah dapat dinyatakan Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) merupakan salah satu klasifikasi gugatan *error in persona*. Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak) yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat :

- Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai Tergugat.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihak.

Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil dan akibat lebih lanjut gugatan harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### II. DALAM POKOK PERKARA

1. Tergugat IV menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa apa-apa yang diuraikan dalam eksepsi menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara;
3. Bahwa proses balik nama dari Haji Denggang kepada Anthar Syahadat Al Damari dengan Akta Jual Beli Nomor 129/BRG/2003 terhadap objek Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 593.21/07/RB/VIII/2003 terhadap tanah seluas 22.012 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Bay Pas RT.05 RW.01 dan Akta Jual Beli Nomor 130/BRG/2003 tanggal 15 Agustus 2003 terhadap objek Sertipikat Hak Milik Nomor 02587 tanggal 06 Juni 1987, Gambar Situasi Nomor 00106/1986 tanggal 29 Januari 1986, Luas 19.152 M<sup>2</sup> An. Daeng Denggang dan telah dibalik nama menjadi Anthar Syahadat Al Damari serta persyaratan lainnya sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 103 ayat (2) yang menetapkan :

Halaman 63 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal penggabungan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
  - b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
  - c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh ppat yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
  - d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
  - e. Bukti identitas penerima hak;
  - f. Sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dialihkan;
  - g. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 98 ayat (2);
  - h. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 21 tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
  - i. Bukti pelunasan pembayaran pph sebagaimana dimaksud dalam peraturan pemerintah nomor 48 tahun 1994 dan peraturan pemerintah nomor 27 tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 02587 tanggal 06 Juni 1987, Gambar Situasi Nomor 00106/1986 tanggal 29 Januari 1986, Luas 19.152 M<sup>2</sup> An. Anthar Syahadat Al Damari digabung dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01092 tanggal 06 Juli 2004, Surat Ukur Nomor 10/2004, Luas 20.248 An. Anthar Syahadat Al Damary dan terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor 01096 tanggal 09 Juli 2004, Surat Ukur Nomor 115/Bende/2004 tanggal 08 Juli 2004, Luas 39.400 M<sup>2</sup> An. Anthar Syahadat Al Damary;
5. Bahwa penggabungan Sertipikat Hak Milik Nomor 02587 tanggal 06 Juni 1987, Gambar Situasi Nomor 00106/1986 tanggal 29 Januari 1986, Luas 19.152 M<sup>2</sup> An. Anthar Syahadat Al Damari digabung dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01092 tanggal 06 Juli 2004, Surat Ukur Nomor 10/2004, Luas 20.248 An. Anthar Syahadat Al Damary sehingga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 01096 tanggal 09 Juli 2004, Surat Ukur Nomor 115/Bende/2004 tanggal 08 Juli 2004, Luas 39.400 M<sup>2</sup> An. Anthar Syahadat Al Damary, telah sesuai prosedur berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 50;
6. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 01096 tanggal 09 Juli 2004, Surat Ukur Nomor 115/Bende/2004 tanggal 08 Juli 2004, Luas 39.400 M<sup>2</sup> An. Anthar Syahadat Al Damary diturunkan haknya menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 00039 tanggal 28 Juli 2004, Surat Ukur 115/Bende/2004 tanggal 09 Juli 2004 Luas 39.400 M<sup>2</sup> An. Anthar Syahadat Al Damary;

Halaman 64 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, maka sebagai berikut: Sertipikat Hak Milik Nomor 01096 tanggal 09 Juli 2004,

Surat Ukur Nomor 115/Bende/2004 tanggal 08 Juli 2004, Luas 39.400 M<sup>2</sup> An. Anthar Syahadat Al Damary diturunkan haknya menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 00039 tanggal 28 Juli 2004, Surat Ukur 115/Bende/2004 tanggal 09 Juli 2004 Luas 39.400 M<sup>2</sup> An. Anthar Syahadat Al Damary telah sesuai prosedur berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai Pasal 2 ayat (1) yang menetapkan :

“Permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai :

- 1) Sertipikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar;
  - 2) Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum;
  - 3) Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan;
  - 4) Bukti identitas pemohon.
8. Bahwa telah dilakukan jual beli antara Anthar Syahadat Al Damary kepada PT. Bina Citra Niaga yang dikuasakan kepada Anthar Syahadat Al Damary berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 113/BRG/VII/2004 tanggal 30 Juli Tahun 2004 terhadap objek Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00039 tanggal 28 Juli 2004, Surat Ukur 115/Bende/2004 tanggal 08 Juli 2004 Luas 39.000 M<sup>2</sup>An. Anthar Syahadat Al Damary;
9. Bahwa telah dilakukan jual beli antara PT. Bina Citra Niaga yang diwakili Haji Ahmad Yani kepada Johnny Tandary berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 553/2011 tanggal 24 Oktober 2011 terhadap objek Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00039 tanggal 28 Juli 2004, Surat Ukur Nomor 115/Bende/2004 tanggal 08 Juli 2004 seluar 39.400 M<sup>2</sup> An. PT. Bina Citra Niaga telah balik nama menjadi Johnny Tandary;
10. Bahwa benar telah dilakukan pemisahan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00039 tanggal 28 Juli 2004, Surat Ukur Nomor 115/Bende/2004 tanggal 08 Juli 2004 seluar 39.400 M<sup>2</sup> An. PT. Bina Citra Niaga telah balik nama menjadi Johnny Tandary sehingga terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00326 tanggal 07 Februari 2013, Surat Ukur Nomor 00008/2013 luas 10.000 M<sup>2</sup>, An. Jhonny Tandary, terletak di Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara sehingga sisa luas Bidang Tanah Sertipikat Hak Gina Bangunan Nomor 00039 tersisa 29.400 M<sup>2</sup>;

Halaman 65 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan gugatan tersebut di atas, Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

## I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat IV;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

## II. DALAM POKOK PERKARA:

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

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, Tergugat IV memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*);

Menimbang, bahwa sedang Tergugat III dan Tergugat V tidak mengajukan jawaban dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat/Kuasanya mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 26 Mei 2020 dan Para Tergugat/Kuasanya mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 2 Juni 2020, Replik dan Duplik mana telah terlampir dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

## DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya tersebut Tergugat I, II dan IV mengajukan eksepsi sebagaimana yang telah terurai di atas;

Menimbang, bahwa setelah mencermati materi pokok eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II dan IV tersebut, maka inti pokok dari eksepsi tersebut yakni :

1. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);
2. Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem;
3. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (*Verjaring*);
4. Gugatan Penggugat Salah Alamat;
5. Gugatan Error In Persona;

Halaman 66 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing;

7. Perkara aquo secara specialist harus diadili dengan mekanisme yang diatur dalam UU Perseroan Terbatas;
8. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan perihal eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II dan IV tersebut, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan pengertian eksepsi (tangkisan) agar nantinya baik Majelis Hakim maupun Para Pihak tidak keliru dalam memposisikan materi eksepsi dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi (tangkisan), Majelis Hakim sependapat dengan Doktrin yang dikemukakan oleh Yahya Harahap (dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata"*, tahun 2005 : hal. 418) sesuai pula dengan pendapat dari Retnowulan Sutantio (dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek"*, tahun 2002 : hal 38) yang menyatakan tangkisan atau eksepsi merupakan jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka menurut Majelis Hakim dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II, III dan V sebagai berikut :

## ***Ad.1. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel);***

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) apabila dihubungkan dengan isi gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa memperhatikan Pasal 8 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I yakni dalam Putusan M.A No. 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 dan Putusan M.A No. 995 K/Sip/1975 tertanggal 8 Agustus 1975, maka pokok-pokok gugatan Penggugat telah disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*) yaitu terdapat alasan-alasan mengapa menarik Para Tergugat dalam perkara a quo. Gugatan Penggugat telah memperlihatkan adanya kepentingan atau perselisihan antara Penggugat dengan Para Tergugat dan telah menguraikan perselisihan hukum termasuk obyek yang disengketakan sehingga menunjukkan kejelasan tentang hak yang disengketakan dan tidak terdapat kekaburan didalamnya;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan yang dikemukakan oleh Tergugat I dan Tergugat II di dalam eksepsinya, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut perlu pembuktian lebih lanjut sehingga telah memasuki



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung republik indonesia dengan demikian eksepsi dari Tergugat I dan II tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

### **Ad. 2. Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem;**

Menimbang, bahwa Tergugat I di dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat No.5/Pdt.G/2020/PN/Kdi tertanggal 20 Januari 2020 tentang gugatan perbuatan melawan hukum adalah gugatan yang sama (*copy paste*) dengan isi gugatan perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari dengan Nomor : 0033/G/2014/PTUN.Kdi tanggal 27 November 2014 yang telah diperiksa dan diputus pada tingkat Kasasi oleh Mahkamah Agung RI Nomor 657 K /TUN /2015 tertanggal 24 Februari 2016 dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap dengan amar putusan "*Menolak permohonan pemohon kasasi Ambo Lolo untuk seluruhnya*", walaupun bukan pihak tergugat I yang menjadi obyek gugatan tetapi materi gugatan sama tentang kepemilikan tanah;

Menimbang, bahwa sedang Tergugat II di dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara aquo haruslah dinyatakan *nebis in idem*, sebab secara substansi berkait objek persengketaan menyangkut objek sengketa tanah yang sama dan pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Kendari hingga inkrah pada tingkat Kasasi, sebagaimana Putusan pengadilan Negeri Kendari No. 24/Pdt.G/2014/PN.Kdi Jo Putusan Pengadilan Tinggi Kendari No.56/Pdt/2015/PT.Kdi Jo Putusan Mahkamah Agung No.1337 K/Pdt/2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdara bahwa suatu perkara dapat dikategorikan Ne bis in Idem apabila terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
3. Putusan yang dijatuhkan dalam perkara terdahulu harus bersifat positif;
4. Subyek atau pihak yang berperkara sama;
5. Obyek gugatan sama;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat telah ternyata bahwa benar telah pernah diajukan sebelumnya yakni terdaftar dalam perkara Nomor 0033/G/2014/PTUN.Kdi tanggal 27 November 2014 yang telah diperiksa dan diputus pada tingkat Kasasi oleh Mahkamah Agung RI Nomor 657 K /TUN /2015 tertanggal 24 Februari 2016 serta pada Peradilan Umum yakni perkara No. 24/Pdt.G/2014/PN.Kdi Jo Putusan Pengadilan Tinggi Kendari





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Putusan Mahkamah Agung No.1337 K/Pdt/2016,

namun setelah mencermati gugatan yang diajukan oleh Penggugat a quo telah ternyata bahwa subyek yang berperakar adalah tidak sama dengan perkara-perkara yang telah diajukan sebelumnya dan demikian pula materi pokok perkara pula terdapat perbedaan sehingga dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1917 KUHPdata tersebut, maka perkara a quo tidak dapat dikategorikan Ne Bis In Idem, sehingga alasan eksepsi oleh Tergugat a quo harus ditolak;

### **Ad. 3. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Verjaring);**

Menimbang, bahwa Tergugat I di dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan penggugat yang di daftarkan ke Pengadilan Negeri Kendari Perkara Perdata No.5/Pdt. G /01/2020/PN Kdi pada tanggal 20 Januari 2020, dengan objek gugatan tanah seluas  $\pm 42.066 \text{ M}^2$ , sebagian dari sebidang tanah Hak Milik TERGUGAT I. Kalaulah yang dijadikan sebagai objek gugatan dalam perkara a quo adalah tanah milik TERGUGAT I dengan SHM Nomor. 01096 tahun 2004 adalah tidak tepat sama sekali karena sertifikat yang di terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kendari telah berjalan lebih kurang 15 (Lima belas tahun) tahun terhitung tanggal diterbitkannya;

Menimbang, bahwa Tergugat IV di dalam eksepsinya pula menyatakan bahwa merujuk pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada Pasal 55, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah lewat waktu;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1946 KUHPdata, daluwarsa atau lewat waktu (expiration) selain menjadi dasar hukum untuk memperoleh sesuatu, juga menjadi landasan hukum untuk membebaskan (release) seseorang dari suatu perikatan setelah lewat jangka waktu tertentu. Dalam ketentuan Pasal 1967 KUHPdata diuraikan bahwa tuntutan hak kebendaan atau yang bersifat perorangan gugur setelah lewat 30 tahun;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat telah ternyata bahwa dasar Penggugat mengajukan gugatan oleh karena Penggugat merasa bahwa tanah sengketa adalah miliknya dimana asal usul perolehan Penggugat atas tanah sengketa adalah belum melampau waktu sebagaimana yang ditentukan Pasal 1946 KUHPdata tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada tindakan-tindakan yang menyatakan bahwa Penggugat ada kehendak untuk melepaskan hak atas tanah sengketa tersebut, sehingga Daluarsa dalam perkara a quo tidak dapat diterapkan;

Halaman 69 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan terurai, telah cukup alasan dan pertimbangan (*voldoende gemotieverd*) bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi dari Tergugat I dan IV tersebut;

### **Ad. 4. Gugatan Penggugat Salah Alamat;**

Menimbang, bahwa Tergugat I di dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat terhadap terbitnya sertifikat Hak Milik Tergugat I SHM Nomor. 01096 tahun 2004, juga telah menggugat (BPN) Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, selaku Tergugat IV dalam perkara a quo, maka gugatan Para Penggugat adalah salah alamat;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa didudukkannya Tergugat IV yakni Menteri Negara Agraria Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI di Jakarta Cq. Ka Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara di Kendari Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari di Kendari selaku pihak dalam perkara a quo tidaklah menyebabkan Gugatan Penggugat salah alamat oleh karena salah satu poin yang dituntut oleh Penggugat adalah perihal keabsahan dari Sertipikat HGB No.00039, Kel. Bende, SU No. 115/ Bende/2004, tgl 8-7-2004, Luas 39.400 M2 atasnama ANTHAR SYADDAD AL DAMARY, sehingga menunjukkan terdapat hubungan hukum antara sertifikat yang dituntut oleh Penggugat dengan kedudukan Tergugat IV sehingga amat beralasan hukum jika Penggugat mendudukkan Menteri Negara Agraria Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI di Jakarta Cq. Ka Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara di Kendari Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari di Kendari sebagai Tergugat dalam perkara a quo, maka dengan demikian eksepsi dari Tergugat I tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

### **Ad. 5. Gugatan Error In Persona**

Menimbang, bahwa Tergugat I di dalam jawaban eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat bukan pemilik tanah yang sebenarnya karena tidak memiliki dasar pemilikan yang kuat dan penggugat juga telah melakukan transaksi tanah pada orang yang salah yaitu Suddin D.;

Menimbang, bahwa dasar pengajuan eksepsi Error in Persona yakni apabila keliru menarik sebagai Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati isi gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat telah memperlihatkan adanya perselisihan hak dan perselisihan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat sehingga penarikan pihak dalam perkara a



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sudah tepat, maka dengan demikian eksepsi dari Tergugat I tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

### ***Ad. 6. Penggugat tidak memiliki legal standing;***

Menimbang, bahwa Tergugat IV di dalam jawaban eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat secara hukum tidak lagi memiliki kepentingan hukum (*legal standing*) atas objek sengketa tanah dalam perkara aquo, sebab secara hukum Objek Tanah yang saat ini mejadi hak TERGUGAT II adalah berasal dari hak PT Bina Citra Niaga, yang notabene juga diakui sendiri oleh PENGGUGAT bahwa Objek Tanah Sengketa dimaksud dijadikan asset PT Bina Citra Niaga pada tahun 2003;

Menimbang, bahwa suatu gugatan dapat diajukan apabila ada seorang atau lebih yang “merasa” bahwa haknya atau hak mereka telah dilanggar akan tetapi orang yang “dirasa” melanggar haknya atau hak mereka itu tidak mau secara sukarela melakukan sesuatu yang diminta itu;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan yang dikemukakan oleh Tergugat III tersebut di atas tidaklah dapat dikategorikan sebagai alasan yang menyebabkan Penggugat tidak memiliki landasan hukum (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan a quo, akan tetapi alasan-alasan tersebut sudah termasuk dalam materi pokok perkara maka dengan demikian eksepsi tersebut patut dinyatakan ditolak;

### ***Ad. 7. Perkara aquo secara specialist harus diadili dengan mekanisme yang diatur dalam UU Perseroan Terbatas;***

Menimbang, bahwa setelah mencermati alasan-alasan dalam pengajuan eksepsi a quo, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi a quo tidaklah ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan akan tetapi telah memasuki materi pokok perkara, oleh karena hal tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu, sehingga eksepsi tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

### ***Ad. 8. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;***

Menimbang, bahwa Tergugat II di dalam jawaban eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena sepatutnya PT Bina Citra Niaga dan H. Denggang (ahli warisnya Sudding) ditarik menjadi pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Tergugat IV di dalam jawaban eksepsinya pula pada pokoknya menyatakan bahwa terdapat Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan dibuat oleh PPAT, sehingga pihak PPAT Agus Jaya harus ditarik sebagai tergugat dalam perkara a quo;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa alasan pengajuan eksepsi Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium) yakni apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat/Penggugat tidak lengkap atau masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat atau Penggugat;

Menimbang, bahwa dari alasan yang dikemukakan Tergugat I dan IV tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa penarikan pihak-pihak sebagai Tergugat tidak lagi dijadikan sebagai prinsip umum secara ketat, tetapi mengarah kepada pelenturan yang bercorak kasuistik yang penerapannya digantungkan kepada kebutuhan atau kepentingan dalil gugatan. Gugatan cukup ditujukan kepada orang yang sesungguhnya menguasai obyek sengketa. Perihal pihak-pihak yang dimaksudkan oleh Tergugat II dan IV adalah dalil-dalil yang diungkapkan sendiri oleh Tergugat II dan IV tersebut yang tentunya memerlukan pembuktian lebih lanjut dan hal tersebut telah memasuki materi pokok perkara, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi dari Tergugat II dan IV tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat sebagaimana terurai di atas, ada beberapa alasan-alasan yang telah membahas dan berkenaan dengan materi pokok perkara dan untuk mengetahui kebenarannya secara hukum patut dibuktikan dengan cara baku dan limitatif sebagaimana dalam Pasal 159 dan Pasal 160 RBg., maka telah cukup alasan dan pertimbangan hukum (*voldoende gemotieverd*) untuk menyatakan menolak eksepsi dari Tergugat I, II dan IV untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan perihal pokok perkara, terlebih dahulu akan dipertimbangkan hal-hal yang berkaitan dengan formalitas gugatan Penggugat dimana hal ini dilakukan sekaligus untuk menjawab eksepsi perihal bahwa Penggugat secara hukum tidak lagi memiliki kepentingan hukum (*legal standing*) atas objek sengketa tanah dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Tergugat II di dalam jawabannya menyatakan bahwa Penggugat secara hukum tidak lagi memiliki kepentingan hukum (*legal standing*) atas objek sengketa tanah dalam perkara aquo oleh karena secara hukum Objek Tanah yang saat ini mejadi hak TERGUGAT II adalah berasal dari hak PT Bina Citra Niaga, yang notabene juga diakui sendiri oleh Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan objek tanah sengketa dimaksud dijadikan aset PT Bina Citra Niaga pada tahun 2003;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya menyatakan bahwa pada tahun 1999 Penggugat dan Tergugat V bersepakat mendirikan sebuah perusahaan di Kota Kendari bernama PT BINA CITRA NIAGA, yang bergerak dibidang Perdagangan Umum yang Organ-organ atau Pengurusnya terdiri dari Penggugat sebagai Direktur dan Tergugat V sebagai Direktur Utama, dengan ketentuan saham masing-masing sebesar 50%. Bahwa sebagai awal usaha Perusahaan termaksud diperuntukan membangun Pasar Rakyat di Kendari, sehingga atas dasar itulah Penggugat dan Tergugat V bersepakat untuk membeli sebidang tanah empang seluas  $\pm$  42.066 M2, terletak dahulu di Desa Wua-Wua, Kecamatan Mandonga, sekarang Kelurahan Bende, Kecamatan Baruga Kota Kendari, milik H. DENGANG untuk dijadikan aset PT BINA CITRA NIAGA dimana tanah tersebut yang menjadi obyek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam petitum gugatannya memohon agar tanah sengketa dinyatakan sebagai milik Sah Penggugat dan Tergugat V;

Menimbang, bahwa apabila mencermati posita gugatan Penggugat dimana Penggugat menyatakan bahwa tanah sengketa dibeli dengan tujuan untuk dijadikan aset PT BINA CITRA NIAGA lalu kemudian Penggugat mengajukan gugatan a quo dengan tujuan untuk dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah sengketa, Maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat yang bertindak untuk diri sendiri dalam perkara a quo menuntut untuk dinyatakan bahwa tanah sengketa adalah sah milik Penggugat dan Tergugat V, tentunya Penggugat tidaklah mempunyai kapasitas/kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan a quo oleh karena tanah sengketa telah dijadikan sebagai aset PT BINA CITRA NIAGA, dan seharusnya Penggugat bersama-sama dengan Tergugat V sebagai pemilik Saham PT BINA CITRA NIAGA bertindak selaku Penggugat yang mewakili PT BINA CITRA NIAGA yang bisa mengajukan gugatan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat yang bertindak sendiri untuk dan atas nama diri sendiri menuntut hak kepemilikan atas tanah sengketa yang sdah dijadikan aset PT. BINA CITRA NIAGA, tentunya Penggugat tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan a quo, sehingga Gugatan Penggugat a





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara a quo telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Majelis Hakim juga tidak perlu lagi mempertimbangkan mengenai petitum-petitum Penggugat dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka terhadap Penggugat dihukum pula untuk membayar biaya perkara yang akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Pasal-pasal dari R.Bg (*Reglement Buitengewesten*), Pasal-pasal dari Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*) serta ketentuan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan IV untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul sehubungan adanya perkara ini, yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 3.556.000,00 (tiga juta lima ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Senin tanggal 12 Oktober 2020, oleh kami, ANDI ASMURUF, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, IRMAWATI ABIDIN, S.H., M.H., dan TAHIR, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 26 Oktober 2020 diucapkan dalam persidangan elektronik terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, SOPYAN, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, II, IV dan Tergugat III dan Tergugat V;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IRMAWATI ABIDIN, S.H., M.H.

ANDI ASMURUF, S.H., M.H.

TAHIR, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

SOPYAN, S.H.

## Rincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran .....	Rp.	30.000,00
2. Biaya ATK .....	Rp.	50.000,00
3. Biaya Panggilan.....	Rp.	1.640.000,00
4. PNBP Panggilan .....	Rp.	50.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat .....	Rp.	1.760.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat .....	Rp.	10.000,00
7. Redaksi Putusan.....	Rp.	10.000,00
8. Materai Putusan .....	Rp.	6.000,00

Jumlah..... Rp. **3.556.000,00**

**(tiga juta lima ratus lima puluh enam ribu rupiah)**