



PENGADILAN NEGERI CIKARANG



PUTUSAN
NOMOR 69/Pdt.G/2020/PNCKr
TANGGAL 03 Februari 2021

ANTARA
PT Tsann Kuen Property Development Indonesia
MELAWAN
PT. Indocargomas Persada

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)



PUTUSAN

Nomor 69/PDT.G/2020/PNCkr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan dalam perkara gugatan antara :

PT Tsann Kuen Property Development Indonesia, tempat kedudukan Jababeka Center Plaza Jb, Jl. Niaga Utara Blok Bb No. 1, Jababeka Cikarang Bekasi, Desa Mekarmukti, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi- Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H Petrus Sihombing, S.H, Advokat yang berkantor di Jl. Bandengan Selatan (ruko Robinson) No. 82 He-Hf Jakarta Utara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Januari 2020, yang selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

PT. Indocargomas Persada, tempat kedudukan Jababeka Center, Marketing Gallery, Hollywood Plaza No. 10-12, Jl. H. Usmar Ismail Indonesia Movieland, Kota Jababeka, Cikarang, Jawa Barat, dengan ini memberi kuasa kepada, APENDI, SH, Advokat-Pengacara dan konsultan Hukum Pada Kantor Avokat –Pengacara dan Konsultan Hukum “ A & A” (APENDI & ASSOCIATES) beralamat Ruko Grand Bintaro Blok A-12. Jln. Bintaro Permai Raya No.1, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan Kota Administrasi Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 April 2020, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut:

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 69/Pdt.G/2020/PN Ckr tanggal 23 Maret 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

Telah membaca pula Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 69/Pdt.G/2020/PN Ckr tanggal 23 Maret 2020 tentang Penetapan hari sidang;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

Halaman 1 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr



Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Telah memperhatikan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan
oleh kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat didalam gugatannya yang diterima dan
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 23 Maret
2020 dalam Register Perkara Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Ckr,telah mengajukan
Gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah status Perusahaan Modal Asing (PMA) yang telah memperoleh Izin Usaha Pembangunan dan Pengusahaan Properti Penanaman Modal Asing dari Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia Nomor 856/1/IU/PMA/2016 tanggal 11 Juli 2016.....(bukti P-4), dengan bidang usaha real estate yang dimiliki sendiri atau disewa dan telah memperoleh Nomor Induk Berusaha (NIB) dari Pemerintah Republik Indonesia No. 9120402152148 tanggal 24 Januari 2019.....(bukti P-5), dan Tergugat adalah perusahaan yang usahanya bergerak di bidang property dikawasan Jababeka;
2. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat yang berawal pada sekitar pertengahan bulan September 2010, ketika adanya penawaran property berupa Commercial Building - Plaza JB dikawasan Jababeka Infrastruktur dari sdr. HYANTO WIHADHI dan sdr. SUSAN WIJAYA (selaku Business Development PT. INDOCARGOMAS PERSADA);
3. Bahwa Penggugat tertarik membeli Plaza JB yang merupakan kawasan Commercial Building yang beralamat di Jl. Niaga Utara Blok BB No. 1, Jababeka, Cikarang Bekasi, Desa Mekarmukti, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, milik Tergugat;
4. Bahwa sebagai tindak lanjut ketertarikan Penggugat untuk membeli Plaza JB tersebut, pada sekitar akhir bulan September 2010 berlangsung peninjauan di lapangan, Penggugat diberitahu/ditunjukkan oleh Tergugat bahwa yang termasuk dalam objek jual beli Plaza JB adalah seluruh tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, berupa Plaza JB Blok BB N0. 1, termasuk tenant-tenant (penyewa-penyewa), areal parkir dan lapangan Futsal (sesuai dengan peta lokasi dan gambar/foto yang disampaikan);

Adapun batas-batas objek jual beli Plaza JB yang diperlihatkan Tergugat

Halaman 2 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat saat itu adalah berupa 1 (satu) patok utama (besi pipa yang ditanam) yang berada di pojok sebelah kiri depan Plaza JB Blok BB No. 1;

5. Bahwa pada saat penunjukan batas-batas objek jual beli / Plaza JB Blok BB No. 1 tersebut, lembaga terkait yang berwenang melakukan pengukuran batas-batas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya tidak diikutsertakan, karena masing-masing pihak sudah saling percaya dan pembelian Plaza JB masuk dalam satu (1) paket dan pada saat penunjukan objek jual beli Plaza JB tersebut, Penggugat diwakili oleh sdr. CHANG, LIN-LIN sebagai Warga Negara China, sesuai dengan Surat Pernyataan tertanggal 27 November 2018...(bukti P-6);
6. Bahwa pada tanggal 8 Oktober 2010, Penggugat dan Tergugat mengikatkan diri dengan membuat Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 001JBBB11010 berikut lampirannya.... (bukti P-7) yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat serta Pihak Pengelola / Estate Management PT. Jababeka Infrastruktur atas tanah dan bangunan berupa Commercial Building – JB Plaza, sebagaimana telah dirubah dengan Addendum Perjanjian Pengikatan untuk melakukan Jual Beli tertanggal 3 November 2010.....(bukti P-8) dengan harga sebesar USD 7.000.000, (tujuh juta Dollar Amerika Serikat);
7. Bahwa Penggugat melakukan pembayaran terhadap pembelian Plaza JB secara transfer yang dikirimkan ke rekening Tergugat (Bank OCBC NISP cabang Jababeka) dengan 2 tahap, tahap pertama pada tanggal 04 November 2010 sebesar USD 1.050.000,- (satu juta lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat).....(bukti P- 9) dan tahap kedua (pelunasan) pada tanggal 22 November 2010 sebesar USD 6.600.000,- (enam juta enam ratus ribu Dollar Amerika Serikat).(bukti P-10);
8. Bahwa pada tanggal 19 November 2010, dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 389/2010 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Bekasi, TELLY FEBERIANAWATI, S.H., antara Penggugat yang diwakili oleh sdr. HUNG, SHAO-SHU selaku Presiden Direktur dengan Tergugat yang diwakili oleh sdr. SETYONO DJUANDI DARMONO selaku Direktur Utama dan sdr. Ir. HYANTO WIHADHI selaku Direktur, atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3393/Pasirsari dengan Surat Ukur tanggal 22 November 2006

Halaman 3 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 00726/2006 seluas 20.135 M2 (duapuluh ribu seratus tigapuluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.05.19.07.0623 terletak di Jalan Blok BB 1, Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat....(bukti P-11) dan telah balik nama keatas nama Penggugat sebagaimana termuat dalam Sertifikat HGB No. 3659/Mekarmukti NIB 1005031006762 Surat Ukur Tgl. 30-11-2010 No. 00124/Mekarmukti/2010 luas 20.135 M2.....(buktiP-12);

9. Bahwa pada hari yang sama, pada tanggal 19 November 2010 dibuat/ditandatangani Perjanjian Pengalihan dan Pengambilan Hak berikut lampirannya antara Penggugat yang diwakili oleh sdr. HUNG, SHAO-SHU selaku Presiden Direktur (sebagai pihak penerima pengalihan dan pengambilan hak) dengan Tergugat yang diwakili oleh sdr. HYANTO WIHADHI selaku Direktur (sebagai pihak pemberi pengalihan dan pengambilan hak) yang telah dilegalisasi dengan Nomor : LEG/263/XI/ 2010 tanggal 19 November 2010 oleh sdri. TELLY FEBERIANAWATI, S.H., Notaris di Bekasi atas seluruh tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, berupa Plaza JB, tenant-tenant (penyewa), areal parkir dan lapangan Futsal (yang tanahnya menjadi obyek sengketa sekarang ini).....(bukti P-13);

10. Bahwa setelah serah terima seluruh tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, berupa Plaza JB, tenant-tenant (penyewa), areal parkir dan lapangan Futsal, Penggugat memanfaatkannya dengan menyewakan untuk beberapa jenis usaha perdagangan termasuk penyewaan lapangan Futsal JB ke masyarakat umum dan hasilnya dipergunakan Penggugat untuk menjalankan usaha/bisnis Penggugat, yang dituangkan dalam Lampiran Berita Acara Serah Terima No. 202BAST/CB1010 tertanggal 22 Nopember 2010 dan telah di Waarmerking Notaris Telly Feberianawati No. WM/012/XI/2010... (bukti P-14) dan Lampiran Berita Acara Serah Terima No. 203BAST/CB1010 tertanggal 28 Februari 2011 dan telah di Waarmerking Notaris Telly Feberianawati No. WM/014/II/2011.....(bukti P-15);

11. Bahwa selama proses Jual beli berlangsung, yang diawali dari penandatanganan Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli, kemudian Perjanjian Jual Beli, Perjanjian Pengalihan dan Pengambilan Hak hingga Serah Terima seluruh tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, berupa Plaza JB, tenant-tenant (penyewa), areal parkir dan lapangan Futsal, semuanya berlangsung dengan baik / lancar serta tidak pernah

Halaman 4 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi perselisihan, kontroversi dan konflik baik antara Penggugat dengan Tergugat, maupun dengan pihak lain atau pihak ketiga;

12. Bahwa awal terjadinya perselisihan, kontroversi dan konflik antara Penggugat dengan Tergugat, adalah setelah selama kurang lebih 8 (delapan) tahun Penggugat menguasai/ memanfaatkan seluruh tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, berupa Plaza JB Blok BB No. 1, tenant-tenant (penyewa), areal parkir dan lapangan Futsal, dimana pada tanggal 17 Juli 2018, sdr. ROSSI, sdr. ASEP dan sdr. HYANTO WIHADHI dengan jabatan Business Development Director dan sdr. LEO AGUS CAHYADI jabatan Vice Head of Business Development (perwakilan Tergugat) datang ke kantor Penggugat dan mengatakan bahwa telah terjadi kesalahan menyangkut objek jual beli/ Plaza JB (sambil menunjukkan selebar kertas berisi gambar lokasi), sehingga ada kelebihan pemanfaatan tanah yang dipergunakan Penggugat seluas 1.894 M2. Menanggapi pernyataan tersebut, perwakilan Penggugat (CHIU CHIH HSIEN (sebagai accounting advisor perusahaan Penggugat) mengatakan bahwa Penggugat telah membeli seluruh tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, berupa Plaza JB, tenant-tenant (penyewa), areal parkir dan lapangan Futsal (merupakan satu paket), dan saat itu ditunjukkan gambar lokasi Plaza JB....(bukti P-16), dan oleh perwakilan Penggugat mengatakan bahwa gambar lokasi tersebut tidak pernah diperlihatkan sebelumnya, dan berbeda dengan gambar pada Sertifikat ;
13. Bahwa untuk meyakinkan perwakilan Tergugat, perwakilan Penggugat mengajak melihat dan memastikan letak patok pembatas berada di pojok sebelah kiri depan Plaza JB yang bila ditarik lurus akan sejajar dengan dinding samping lapangan futsal JB yang sebelumnya pernah ditunjukan Tergugat kepada Penggugat sebelum terjadi transaksi jual beli sesuai dengan Gambar Lokasi dimana lapangan futsal ada dalam satu paket pembelian.....(bukti P-17);
14. Bahwa pada tanggal 8 Agustus 2018, Penggugat menerima surat dari Tergugat dengan No. 015/SK-Busdev/GBC/VIII/2018 berikut lampiran peta lokasi yang tidak pernah Penggugat lihat sebelumnya.....(bukti P-18) yang intinya menyatakan Penggugat telah menggunakan lahan tanpa izin Tergugat;
15. Bahwa pada 18 Agustus 2018, atas inisiatif Penggugat, berlangsung pertemuan lanjutan di Menara Batavia Jakarta antara sdr. CHIU, CHIH-

Halaman 5 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HSIEN dan sdr. KHAIRAN sebagai perwakilan Penggugat dengan sdr. LEO AGUS CAHYADI, sdr. ROSSI dan sdr. HYANTO WIHADHI sebagai perwakilan Tergugat. Pertemuan tidak menghasilkan penyelesaian namun Penggugat dikagetkan dengan diterimanya Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/pasirsari, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi, seluas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi), tertanggal 22 Oktober 2002....(bukti P-19), yang diakui menjadi lahan milik Tergugat sebagai kelebihan. Lokasi tanah yang disebut dalam sertifikat tersebut adalah tanah/lahan tempat berdirinya area dan bangunan JB Futsal yang pada saat penunjukan patok/batas-batas sebelumnya di sebutkan Tergugat, masih termasuk objek jual beli Plaza JB;

16. Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2018, sdr. CHIU, CHIH-HSIEN dan sdr. KHAIRAN sebagai perwakilan Penggugat, mendatangi Kantor Notaris TELLY FEBERIANAWATI, S.H., untuk mengkonfirmasi tentang keberadaan Lapangan Futsal JB dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dan Notaris TELLY FEBERIANAWATI, S.H., menerangkan bahwa pada saat dilakukan serah terima objek jual beli/Plaza JB tidak dilakukan pengukuran ulang dan Lapangan Futsal JB termasuk didalam objek Jual Beli / Plaza JB;

17. Bahwa pada tanggal 18 September 2018, Penggugat menerima surat dari Tergugat dengan No. 22/SK Busdev-GBC/VIII/2018....(bukti P-20) yang pada mengatakan akan melakukan pemagaran pada lahan milik Tergugat dan Tergugat meminta agar Penggugat mengosongkan lahan yang menjadi obyek sengketa;

18. Bahwa pada 25 September 2018 sdr. CHIU, CHIH-HSIEN dan sdr. KHAIRAN sebagai perwakilan Penggugat melakukan pertemuan dengan sdr. HYANTO WIHADHI, sdr. SUSAN WIDJAYA dan sdr. ROSSI perwakilan Tergugat di Kantor Tergugat yang berada di Jababeka Cikarang. Pertemuan tersebut kembali membahas tentang permasalahan kelebihan lahan yang didalamnya terdapat Lapangan Futsal JB, dan tidak ada penyelesaian;

19. Bahwa pada tanggal 20 September 2018 dengan surat No. 001/LGL-TKPD/XI/2018.....(bukti P-21) Penggugat menanggapi surat Tergugat No. 015/SK-Busdev/GBC/VIII/2018, tertanggal 08 Agustus 2018, yang isi surat Penggugat tersebut berupa klarifikasi Penggugat telah menguasai dan memanfaatkan objek jual beli Plaza JB Blok BB No. 1, yang didasarkan pada bukti-bukti dan Fakta-fakta yang sah secara yuridis (vide bukti P-7, P-11 dan P-13);

Halaman 6 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa pada tanggal 8 November 2018, Penggugat menerima surat dari Tergugat dengan No. 032/SK--GBC/XI/2018.....(bukti P-22) yang pada pokoknya menyatakan bahwa objek jual beli sudah selesai dilakukan dan Tergugat memberitahukan akan melakukan pemagaran atas lahan yang bukan merupakan objek jual beli kepada Penggugat;
21. Bahwa pada 22 November 2018, Tergugat secara sepihak dan arogan (terjadi pengrusakan vavin blok) melakukan pemagaran diatas batas-batas lahan yang disebut Tergugat adalah kelebihan, tetapi pemagaran tidak selesai karena mendapat protes keras dari Penggugat;
22. Bahwa pada 23 November 2018, kuasa hukum Penggugat melakukan pertemuan dengan Pihak Tergugat bertempat di Kantor Tergugat di Cikarang, dalam pertemuan tersebut tidak menghasilkan penyelesaian masalah;
23. Bahwa pada 08 Desember 2018, secara sepihak dan arogan (terjadi pengrusakan vavin blok) kembali Tergugat melakukan tindakan pemagaran yang ke 2 (dua) dengan melibatkan unsur keamanan Kawasan Industri Jababeka dan organisasi masyarakat. Pemagaran tersebut hanya berhasil menjangkau 80% dari yang ditargetgetkan dilakukan, karena tetap mendapatkan protes keras dari Penggugat;
24. Bahwa Penggugat menyatakan keberatan terhadap tindakan pemagaran dan perusakan yang dilakukan oleh Tergugat, sehingga Penggugat melayangkan surat kepada Kepolisian Resort Metro Bekasi Cikarang atas tindakan yang dilakukan Tergugat. Respon dari pihak kepolisian adalah mengundang para pihak pada tanggal 19 Desember 2018 untuk dilakukan pertemuan di Aula Polres Metro Bekasi Cikarang, pada pertemuan tersebut tidak ada titik temu penyelesaian, tetapi pihak kepolisian menghimbau agar para pihak diselesaikan secara musyawarah;
25. Bahwa Penggugat sudah berupaya meminta kepada Tergugat agar tidak melakukan tindakan pemagaran (pengrusakan) dan berkenan mengembalikan lahan, namun Tergugat tidak mau lagi diajak musyawarah justru melakukan tindakan-tindakan sepihak;
26. Bahwa atas tindakan yang tidak terbuka/transparan saat proses jual beli sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya/Plaza JB Blok BB No. 1 yang dilakukan Tergugat dari mulai Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tertanggal 8 Oktober 2010 (vide bukti P-7) yang telah dirubah dengan Addendum Perjanjian Pengikatan untuk melakukan Jual Beli

Halaman 7 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr

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

tertanggal 3 November 2010....(vide bukti P-8) dilanjutkan dengan penandatanganan Akta jual beli tertanggal 19 Nopember 2010 (vide bukti P-11) dan Perjanjian Pengalihan dan Pengambilalihan Hak tertanggal 19 Nopember 2010 (vide bukti P-13) dilanjutkan dengan penunjukkan batas-batas objek jual beli / Plaza JB Blok BB No. 1, maka pada tanggal 27 November 2018, Penggugat melaporkan Tergugat ke Markas Besar Kepolisian Negara Republik Indonesia dengan tuduhan tindak pidana Penipuan/penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 378/372 Kitab Undang-undang Hukum Pidana dengan Nomor Surat Tanda Terima Laporan : STTL/1249/XI/2018/BARESKRIM. (bukti P-23);

27. Bahwa pada 08 Desember 2018, atas tindakan pemagaran yang disertai dengan pengrusakan pavin blok yang dilakukan Tergugat, Penggugat juga melaporkan tindakan tersebut ke Kepolisian Daerah Metro Jaya pada tanggal 11 Desember 2018 dengan tuduhan memasuki pekarangan tanpa ijin dan pengrusakan secara bersama-sama sebagaimana diatur dalam pasal 167 KUHP dan atau 170 KUHP dengan nomor Tanda Bukti Lapor : TBL/6805/XII/2018/PMJ/ Dit.Reskrimum..(bukti P-24);

28. Bahwa pada saat proses Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tertanggal 8 Oktober 2010 (vide bukti P-7) dilanjutkan dengan penandatanganan Akta jual beli tertanggal 19 Nopember 2010..... (vide bukti P-11) dan Perjanjian Pengalihan dan Pengambilalihan Hak tertanggal 19 Nopember 2010 (vide bukti P-13) dilanjutkan dengan penunjukkan batas – batas objek jual beli / Plaza JB Blok BB No. 1 berupa berbentuk patok yang berada di pojok yang terletak sebelah kiri depan Plaza JB yang bila ditarik lurus, maka di dalamnya terdapat tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berupa Plaza JB, tenant-tenant, areal parkir dan lapangan Futsal (merupakan satu paket), jelas dan terang bahwa jual beli tersebut menyangkut seluruh tanah berikut bangunan yang ada di atasnya;

29. Bahwa selanjutnya setelah kurang lebih 8 (delapan) tahun Penggugat menguasai/ memanfaatkannya, kemudian secara sepihak Tergugat menyatakan bahwa telah terjadi kesalahan menyangkut objek jual beli/Palza JB Blpk BB No. 1 (sambil menunjukkan selembarnya berisi gambar lokasi), sehingga ada kelebihan pemanfaatan tanah yang dipergunakan Penggugat seluas 1.894 M2, lalu meminta Penggugat untuk mengosongkan lahan tersebut adalah perbuatan yang tidak jujur, tidak fair dan tidak terbuka serta curang, dan Tergugat telah mengabaikan atas apa yang diperjual

Halaman 8 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr

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

belikannya, atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya, jika hal tersebut sejak awal dinyatakan Tergugat, maka Penggugat tidak mungkin akan membelinya (pembelian JB Plaza adalah satu paket);

30. Bahwa tindakan Tergugat yang pada saat proses jual beli berlangsung serta penunjukkan batas-batas objek jual beli Placa JB terletak di Jalan Blok BB 1, Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, berbentuk patok yang berada di pojok yang terletak sebelah kiri depan Plaza JB yang bila ditarik lurus di dalamnya terdapat tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berupa Plaza JB, tenant-tenant, areal parkir dan lapangan Futsal (merupakan satu paket) yang pada saat itu Tergugat tidak berterus terang / transparan bahwa atas lapangan JB Futsal terdapat alas hak lain yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi, tertanggal 22 Oktober 2002 seluas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi), adalah merupakan perbuatan jual beli terselubung, dan Tergugat telah mengabaikan proses jual beli dan penunjukan batas-batas obyek jual beli atas apa yang telah disepakati dengan Penggugat. Seharusnya pada saat itu Tergugat juga menyerahkan sertifikat dimana lapangan Futsal JB ada diatas tanah tersebut yang menjadi obyek sengketa kepada Penggugat bukan justru disembunyikan. Bilamana selanjutnya setelah kurang lebih 8 (delapan) tahun Penggugat menguasai/memanfaatkannya, kemudian secara sepihak Tergugat menyatakan bahwa telah terjadi kesalahan menyangkut objek jual beli/Plaza JB (sambil menunjukkan selembarnya berisi gambar lokasi), sehingga ada kelebihan pemanfaatan tanah yang dipergunakan Penggugat seluas 1.894 M2, lalu meminta Penggugat untuk mengosongkan lahan tersebut adalah perbuatan yang terselubung, tersembunyi dan tidak beritikad baik dan bertentangan dengan kebiasaan atau kepatutan yang lazim dalam suatu jual beli dan melanggar hukum;

31. Bahwa tindakan Tergugat yang tidak jujur, tidak terbuka dan curang yang dengan sengaja menutup-nutupi atau menyimpan dokumen yang ada, adalah perbuatan semena-mena atas obyek sengketa yang telah diperjual belikan, secara pyhsik dikuasai Penggugat selama 8 tahun tanpa gangguan dari Tergugat dan atau orang lain, adalah menunjukan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad), hal tersebut jelas-jelas merupakan suatu penistaan terhadap nilai-nilai keadilan,

Halaman 9 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr

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)



bertentangan dengan hukum dan kebiasaan/kepatutan yang lazim dalam suatu jual beli, dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

32. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat sebagaimana disampaikan di atas, telah memenuhi rumusan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yakni jika seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain; Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata-mata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini dimana Tergugat telah melakukan hal-hal tersebut sebagaimana disampaikan di atas, dan ingin menguasai/ memanfaatkan tanah yang sebelumnya sudah dijual kepada Penggugat;

33. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan kerugian Moril, dengan rincian sebagai berikut :

33.1. Kerugian Materiil sebesar Rp. 2,073,695,688,- (dua milyar tujuh puluh tiga juta enam ratus sembilan puluh lima ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah),:

- a. Kerugian akibat tidak dapat disewakan lapangan JB FUTSAL (outdoor) kepada tenant/penyewa baru karena tidak aman dan tidak nyaman dari kurun waktu dengan rincian sebagai berikut Rp 60.000/m/bln x 1620m x 15 Bulan = Rp 1,458,000,000,- (satu milyar empat ratus lima puluh delapan juta rupiah; (bukti P-23);
- b. Kerugian akibat pengeluaran biaya penanganan perkara yang diberikan kepada Kuasa Hukum sebesar Rp. 480,098,794,- (empat ratus delapan puluh juta sembilan puluh delapan ribu delapan puluh sembilan empat rupiah);
- c. Kerugian akibat mengeluarkan biaya akomodasi dan biaya transportasi saksi-saksi untuk menghadiri panggilan Kepolisian sebesar Rp. 45.596.894,- (empatpuluh lima juta lima ratus sembilanpuluh enam ribu delapanratus sembilan puluh empat rupiah);
- d. Kerugian akibat biaya operasional Manajemen sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilanpuluh juta rupiah).

Halaman 10 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



33.2. Kerugian Moril sebesar Rp 500.000.000,-(limaratus juta rupiah) :

Tindakan pemagaran dan perusakan yang dilakukan Tergugat menimbulkan ketidakpercayaan dan ketakutan para tenant/penyewa yang ada di area Plaza JB, sehingga hal tersebut menjatuhkan reputasi dan nama baik Penggugat di mata kalangan pembisnis dengan demikian sangat beralasan bilamana Penggugat meminta ganti rugi immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (limaratus juta rupiah);

34. Bahwa agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, demi menghindari adanya upaya Tergugat untuk mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Cikarang meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa, yang dikenal dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi, seluas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi), tertanggal 22 Oktober 2002;

35. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa (dwangsom) Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

36. Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan dengan alat bukti yang othetik menurut hukum, maka bersama ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang atau melalui Majelis Hakim yang akan memeriksa perkara ini berkenan menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verset, banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bij Voorad);

Berdasarkan seluruh dalil-dalil yang uraikan Penggugat diatas, kami memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang atau Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan yang isinya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap objek tanah sengketa yang dikenal dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari, tertanggal 22 Oktober 2002 Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi, seluas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi).

Halaman 11 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan dan atau memerintahkan Bank Indonesia untuk melakukan pemblokiran terhadap rekening bank milik Tergugat yang ada dalam BANK OCBC NISP Cabang Jababeka dengan nomor rekening : 100-011-00009-3.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad).
3. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tertanggal 8 Oktober 2010 yang telah dirubah dengan Addendum Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tertanggal 3 November 2010 berikut lampirannya.
4. Menyatakan sah dan berharga Akta jual beli tertanggal 19 Nopember 2010.
5. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengalihan dan Pengambilalihan Hak tertanggal 19 Nopember 2010 berikut lampirannya.
6. Menyatakan perbuatan Tergugat selama proses jual beli Plaza JB terletak di Jalan Blok BB 1, Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat berlangsung yang tidak menyatakan yang sebenarnya atas obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) yang merugikan Penggugat.
7. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang tidak transparan, terbuka pada saat penunjukkan batas-batas sesungguhnya Plaza JB terletak di Jalan Blok BB 1, Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat pada saat jual beli adalah adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
8. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat pada saat jual beli tanah berikut bangunan yang tidak memperlihatkan dan tidak menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari, tanggal 22 Oktober 2002, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi, seluas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi), merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad).
9. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang melakukan pemagaran atas objek tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari, tanggal 22 Oktober 2002 Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi, luas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi), terletak di Jalan Blok BB 1, Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige

Halaman 12 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr

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)



Daad).

10. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari, tanggal 22 Oktober 2002, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi, seluas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi) adalah bagian yang tak terpisahkan dari dari obyek jual beli Plaza JB Blok BB No. 1, Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi.
11. Memerintahkan kepada Tergugat atau orang lain yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari, tanggal 22 Oktober 2002, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi, luas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi), untuk dilakukan proses balik nama oleh instansi terkait dari Tergugat kepada Penggugat.
12. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi baik secara materil dan immateriil akibat Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) yang dilakukan oleh Tergugat, dengan rincian sebagai berikut :
 - 12.1. Kerugian Materil sebesar Rp. 2,073,695,688,- (dua milyar tujuh puluh tiga juta enam ratus sembilan puluh lima ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah), yang berupa:
 - a. Kerugian akibat tidak dapat disewakan lapangan JB futsal (outdoor) kepada tenant/penyewa baru karena tidak aman dan tidak nyaman sebesar Rp. 1,458,000,000,- (satu milyar empat ratus lima puluh delapan juta rupiah);
 - b. Kerugian akibat pengeluaran biaya penanganan perkara yang timbul.
 - c. Kerugian akibat pengeluaran biaya penanganan perkara yang diberikan kepada Kuasa Hukum sebesar Rp. 480,098,894 ,- (empat ratus delapan puluh juta sembilan puluh delapan ribu delapan puluh sembilan empat rupiah);
 - d. Kerugian akibat mengeluarkan biaya akomodasi dan biaya transportasi saksi-saksi untuk menghadiri panggilan Kepolisian sebesar Rp. 45.596.894,- (empatpuluh lima juta limaratus sembilanpuluh enam ribu delapanratus sembilan puluh empat rupiah);
 - e. Kerugian akibat biaya operasional Manajemen sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilanpuluh juta rupiah).
 - 12.2. Kerugian immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Halaman 13 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



berupa :

- Tindakan pemagaran dan perusakan yang dilakukan Tergugat yang menimbulkan ketidakpercayaan dan ketakutan para tenant/penyewa yang ada di area Plaza JB Blok BB No. 1 sehingga hal tersebut menjatuhkan reputasi dan nama baik Penggugat di mata kalangan pembisnis dengan demikian sangat beralasan bilamana Penggugat meminta ganti rugi immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
- 13. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini.
- 14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) yang diletakkan atas tanah yang menjadi obyek sengketa, yang dikenal dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi, seluas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi), tertanggal 22 Oktober 2002 yang terletak di Jalan Blok BB 1, Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat .
- 15. Memerintahkan kepada Jurusita Pengadilan Negeri Cikarang untuk mencatatkan Sita Jaminan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi, seluas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi), tertanggal 22 Oktober 2002 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.
- 16. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, verzet, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad).
- 17. Menghukum Tergugat tunduk dan patuh pada putusan ini.
- 18. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Atau

Apabila Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir dipersidangan diwakili kuasa hukumnya, Tergugat dipersidangan diwakili kuasa hukumnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian

Halaman 14 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rechtika Dianita, SH., MH Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Juni 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat, memberikan Jawaban pada tanggal 15 Juli 2020 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Bahwa Tergugat menolak keras seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas;

1. SURAT KUASA Penggugat cacat Formil :

Pemberi kuasa dalam perkara a quo tidak memenuhi Syarat Formil, sebab:

Bahwa Surat Kuasa yang digunakan oleh Kuasa Hukum PENGUGAT dalam perkara a quo ini ditemukan fakta hukum bahwa :

- a. Surat Kuasa yang digunakan untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo BUKAN Surat Kuasa Khusus sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1795 KUHPerdara, hal ini dapat terlihat pada Surat Gugatannya lembaran ke 1 dan sama sekali tidak menyebutkan adanya Surat Kuasa Khusus dan disebutkan dalam gugatan itu "...berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 27 Januari 2020..." artinya secara hukum surat kuasa yang digtmkan dalam perkara a quo adalah Surat Kuasa bukan Surat Kuasa Khusus;

Surat Kuasa Khusus dalam Gugatan adalah sebagai landasan si Penerima Kuasa untuk menyampaikan isi Gugatan baik dalam Posita maupun dalam Petitum dan kalau dalam Surat Gugatan Penerima Kuasa tidak menyebutkan berdasarkan Surat Kuasa Khusus, maka Surat Gugatan tersebut Tidak Memenuhi Syarat Formal dasar diajukannya gugatan ke Pengadilan in casu dalam perkara a quo ini;

- b. Penggugat (PT.Tsann Kuen Property Development Indonesia) yang dalam hal ini diwakili oleh CHEN YEN-CHUN sebagai Presiden Direktur PT.Tsann Kuen Property Development Indonesia, seorang Warga

Halaman 15 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Republic Of China, Pemegang Pasport Nomor 352987952 dan bertempat tinggal di Taiwan (orang Asing);

- c. Bahwa oleh karena surat kuasa tersebut dibuat dan ditanda tangani oleh Pemberi Kuasa Khusus yang berdomisili di Taiwan, maka surat kuasa khusus tersebut harus terlebih dahulu harus dilegalisir oleh Notaris dan Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia (DEPKUMHAM) Republik Indonesia dan harus ditandatangani KBRI/Konsulat RI setempat, hal ini didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 3038 K/Pdt/2981, tanggal 18 September 1986;

Bahwa penerapan ketentuan dasar hukum tersebut diatas yang telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3038 K/Pdt./1981, tanggal 18 September 1986, yang berbunyi : Keabsahan surat kuasa yang dibuat diluar negeri, selain memenuhi syarat formal yang ditentukan undang-undang harus juga dilegalisir lebih dahulu oleh KBRI setempat /konsulat jendral setempat.

Maka dengan demikian, berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas nyata bahwa Surat Kuasa yang digunakan oleh kuasa hukum PENGGUGAT dalam perkara a quo ini belum mendapatkan legalisir oleh KBRI setempat / Konsulat Jenderal setempat, dengan demikian maka :

- a. Surat Kuasa yang digunakan oleh kuasa Hukum PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Cikarang tidak memenuhi syarat formil sebagaimana yang diatur dalam pasal 123 ayat(1)HIR;
- b. Bahwa konsekwensi hukum dari surat kuasa yang tidak memenuhi syarat formil maka Gugatan, surat - surat dan dokumen lainnya yang ditandatangani oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT haruslah dinyatakan tidak sah menurut hukum, dan selain itu TERGUGAT mensomir PENGGUGAT untuk membuktikan secara hukum jika Surat Kuasa yang digunakan dalam perkara ini memenuhi syarat formil berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, untuk itu dimohon kepada Yang Terhormat Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini untuk menyatakan Surat Kuasa yang digunakan oleh KUASA HUKUM PENGGUGAT dalam perkara ini juga tidak sah atau cacat secara formil, untuk itu gugatan Penggugat harus dinyatakan DITOLAK atau setidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (Obscuur Libel) :

Halaman 16 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



2.1) Gugatan Penggugat meneampuradukan antara Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa Surat gugatan Penggugat TIDAK JELAS, sebab hal ini dapat terlihat pada dalil-dalil Penggugat pada lembaran ke-2 mulai dari point 6 sampai dengan point 8 adalah proses jual-beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang diawali dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor: 001JBBB11010 , tertanggal 08 Oktober 2010 dan telah diubah dengan Adendum Perjanjian Pengikatan pada tanggal 03 Nopember 2010 terhadap Bidang tanah dan berikut bangunan di atasnya , dan pada tanggal 19 November 2010 dilakukan penanda tanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan Nomor 389/2010 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Bekasi, TELLY FEBERIANAWATI, SH antara PENGGUGAT yang diwakili oleh Sdr. HUNG SHAO SHU selaku Presiden Direktur PT.Tsann Kuen Property Development Indonesia, dan TERGUGAT (PT.Indocargomas Persada) diwakili oleh Sdr. SETYONO DJUANDI DARMONO selaku Direktur Utama dan Sdr. HYANTO WIHADHI selaku Direktur atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 3393/ Pasirsari, Surat Ukur tanggal 22 November 2006 Nomor : 00726/2006 seluas : 20.135 M2 (dua puluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.05.19.07.06233 terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, &an kalau Tergugat tidak melakukan kewajibannya sesuai dengan Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli sebagaimana dimaksud tersebut di atas, maka seharusnya Penggugat mengajukan Gugatan kepada Tergugat adalah GUGATAN WANPRESTASI bukan GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

Sedangkan Obyek Sengketa dalam perkara a quo adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 3282/Pasirsari, atas nama : PT. Indocargomas Persada (Tergugat), seluas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi), yang terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, yang obyeknya (OBYEK SENGKETA) Tidak termasuk dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor: 001JBBB11010, tertanggal 08 Oktober 2010 dan telah diubah dengan Adendum Perjanjian Pengikatan pada tanggal 03 Nopember 2010

Halaman 17 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Akta Jual Beli (AJB) dengan Nomor 389/2010 tanggal 19 November 2010 atas Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 3393/ Pasirsari, Surat Ukur tanggal 22 November 2006 Nomor : 00726/2006 seluas : 20.135 M2 (dua puluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi) dan bahkan saat ini HGB No. 3393/Pasirsari sudah beralih ke atas nama PENGUGAT (PT. Tsann Kuen Property Development Indonesia;

Bahwa dalil Penggugat pada lembaran ke-6 dimulai dari point 26 sampai dengan lembaran ke 8 point 33 dalil Penggugat atas tuduhan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat dalam perkara a quo adalah TIDAK BENAR, sebab :

Bahwa jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat sudah dilakukan pada tanggal 19 November 2010 dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 389/2010 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Bekasi, TELLY FEBERIANAWATY, SH yakni PENGUGAT yang diwakili oleh Sdr. HUNG, SHAO SHU selaku Presiden Direktur PT.Tsann Kuen Property Development Indonesia sedangkan TERGUGAT (PT.Indocargomas Persada) diwakili oleh Sdr. SETYONO DJUANDI DARMONO selaku Direktur Utama dan Sdr. HYANTO WIHADHI selaku Direktur atas sebidang tanah dengan sertifikat HGB Nomor : 3393/ Pasirsari, dengan surat ukur tanggal 22 November 2006 Nomor : 00726/2006 seluas : 20.135 M2 (dua puluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.05.19.07.06233 terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, Kabupaten Bekasi, BUKAN Obyek Sengketa;

Bahwa pada dalil Gugatan Penggugat lembaran ke-6 Point 26 yang mendalikan "...maka pada tanggal 27 Nopember 2018, Penggugat melaporkan Tergugat ke Markas Besar Kepolisian Negara Republik Indonesia dengan tuduhan tindak Pidana Penipuan/Penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 378/372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Surat Tanda Terima Laporan STTL/1249/XI/2018/BARESKRIM" ;

Bahwa Laporan Polisi Nomor: STTL/1249/XI/2018/BARESKRIM TIDAK ADA yang ada adalah Laporan Polisi Nomor: LP/B/1549/XI/2018/Bareskrim, tertanggal 27 Nopember 2018 dan Laporan Polisi ini ditindaklanjuti oleh Kepolisian Daerah Metro Jaya dan atas Laporan Pihak Penggugat tersebut di

Halaman 18 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas POLDA METRO JAYA cq. Direktorat Reserse Kriminal Umum telah MENGHENTIKAN Penyelidikannya dengan SURAT KETETAPAN Nomor: S.Tap/44/III/2020/Ditreskrimum, Tanggal 18 Maret 2020, Tentang : PENGHENTIAN PENYELIDIKAN, , maka dengan demikian Tuduhan Penggugat kepada Pihak Tergugat atas dugaan telah Melakukan Tindak Pidana Penipuan/Penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 dan 372 KUHP tidak memenuhi unsur Tindak Pidana dan Obyek Sengketa adalah Milik Tergugat;

Bahwa proses jual-beli tersebut di atas sudah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, maka dengan demikian tidak ada pelanggaran hukum yang dilakukan Tergugat terhadap proses jual-beli dengan Penggugat, walaupun dalam pelaksanaan jual-beli ada permasalahan hukum, maka ranah hukumnya pada Gugatan Wanprestasi;

Bahwa tuduhan Penggugat kepada Tergugat sebagaimana dalil Penggugat pada lembaran ke-6 dimulai dari point 26 sampai dengan lembaran ke 8 point 33 adalah TIDAK BENAR, sebab tindakan- tindakan Tergugat terhadap Obyek Tanah Sengketa adalah sebagai pemilik berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3282'Pasirsari. atas nama : PT. Indocargomas Persada (Tergugat), seluas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi •. yang terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, Kabupaten Bekasi, maka dengan demikian dalil Penggugat yang mendalikan Tergugat telah melakukan tindakan/perbuatan Melawan Hukum adalah Tidak berdasarkan Hukum/ mengada-ada;

Bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, tidak jelas / kabur (obscuur libel), apakah yang menjadi dasar gugatan ini wanprestasi ataukah perbuatan melawan Hukum, karena pada lembaran ke-2 point 6 PENGGUGAT menguraikan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 8 Oktober 2010;

Bahwa pada bagian lain PENGGUGAT mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Obyek Sengketa bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3282/Pasirsari, atas nama : PT. Indocargomas Persada (Tergugat), seluas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi), yang terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari, Kecamatan

Halaman 19 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr

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

Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, Kabupaten Bekasi yang secara hukum kepemilikan Obyek Sengketa TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM dengan Penggugat;

Bahwa dalam uraian gugatan PENGUGAT tidak menguraikan dasar hukum / atau ketentuan hukum yang dilanggar oleh TERGUGAT, PENGUGAT langsung saja menyebut bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum namun tidak dapat menyebutkan berdasarkan ketentuan hukum yang manakah sehingga TERGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa PENGUGAT dalam uraian gugatannya tidak dapat menjelaskan secara rinci tentang terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka dengan demikian oleh karena uraian gugatan PENGUGAT tidak jelas / kabur dan tidak sempurna maka dapat dinyatakan uraian gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima sebab Penggabungan Gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tidak dapat dibenarkan hal ini telah sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1875 K/Sip/1984 tanggal 24 April 1986 dan Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, menjelaskan:

“Bahwa penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri”;

Dengan Demikian, maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas gugatan Penggugat harus dinyatakan Dibatalkan atau Setidak-tidaknya gugatan tidak dapat diterima;

2.2) TANAH OBYEK SENGKETA TIDAK JELAS;

Dalam Gugatan Penggugat batas-batas Obyek sengketa Tidak Jelas;

Bahwa dalam Petitum gugatan Penggugat, lembaran ke-10 point 8. dan 11, menyebutkan Obyek Sengketa berada di Kecamatan Lemah Abang sedangkan pada point 9 dan 10 Obyek Sengketa berada di Kecamatan Cikarang Selatan, dari 4 (empat) petitum tersebut menunjukan Obyek Sengketa Gugatan Penggugat Tidak Jelas keberadaannya dan yang BENAR Lokasi Obyek Sengketa adalah berada di Kecamatan Cikarang Selatan;

Bahwa dalam Posita dalil Penggugat pada lembaran ke-10 point 8 sampai dengan point 11, sama sekali tidak menyebutkan dasar- dasar kepemilikan

Halaman 20 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah Obyek sengketa, sementara dalam Petitum ke-10 sebagaimana tersebut di atas, ingin dinyatakan Obyek Sengketa adalah bagian yang tak terpisahkan dari Obyek Jual-Beli Plaza JB Blok BB No. 1, desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi;

Bahwa Obyek sengketa sesuai dengan gugatan Penggugat adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3282/Pasirsari, atas nama : PT. Indocargomas Persada (Tergugat), seluas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi), yang terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, Desa Mekar Mukti, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, akan tetapi batas-batas tanah Obyek Sengketa baik dalam Posita maupun dalam Petitum tidak disebutkan secara jelas oleh Penggugat;

Bahwa berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung republik Indonesia No. 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 yang menyatakan : " Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas- batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima " dan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1159 K/PDT/1983, tanggal 23 Oktober 1984, yang menyatakan : "Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa dinyalakan Obscuur Libel dan gugatan tidak dapat diterima

Maka dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan DITOLAK atau setidaknya DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA;

3. EXCEPTIO DOMINI :

Bahwa Obyek sengketa yang digugat oleh Pengugat adalah tanah milik Tergugat bukan milik Penggugat yakni sebidang tanah darat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3282/Pasirsari, atas nama : PT. Indocargomas Persada (Tergugat), seluas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi), yang terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, Kabupaten Bekasi;

Dengan batas-batas, sebagai berikut:

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah PT. Tsann Kuen Property Development Indonesia;

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah PT.FSCM Manufacturing

Halaman 21 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Indonesia;

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah PT. Kawan Lama (Living Palza);

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan;

Bahwa secara hukum sampai saat ini Obyek sengketa tidak pernah diperjualbelikan kepada Penggugat;

Bahwa gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang jelas yang mengklaim Obyek sengketa adalah milik Penggugat, padahal negara ini adalah negara berdasarkan hukum bukan berdasarkan atas persepsi dan pengakuan sepihak Penggugat sendiri;

Bahwa dalam perkara a quo, sangat jelas sekali Penggugat sedang memformulasikan bagaimana caranya mengklaim secara halus ingin menguasai dan memiliki tanah Milik Tergugat yang nyata-nyata Obyek sengketa dalam perkara a quo tidak pernah dijual kepada Penggugat;

Maka berdasarkan hal tersebut di atas, gugatan penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

4. GUGATAN KURANG PIHAK :

Bahwa gugatan Penggugat Kurang Pihak, hal ini dapat dilihat dari dalil Penggugat pada Surat Gugatan lembaran ke-5 point 16, dikutip:

"Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2018, Sdr. CHIU, CHIH - HSIEN dan Sdr. KHAIRAN sebagai perwakilan PENGGUGAT pergi ke Kantor Notaris TELLY FEBERIANAWATI, SH untuk mengkonfirmasi tentang keberadaan lapangan Futsal JB dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Adapun Notaris TELLY FEBERIANAWATI, SH, menerangkan bahwa pada saat dilakukan serah terima objek jual beli / Plaza JB tidak dilakukan pengukuran ulang dan lapangan futsal JB termasuk dalam objek jual beli /Plaza J B;

Bahwa seharusnya Notaris TELLY FEBERIANAWATI, SH dimasukan sebagai Pihak Tergugat, karena kelalaiannya yakni pada saat dilakukan serah terima Obyek Jual-beli/Plaza JB tidak dilakukan pengukuran ulang, sehingga Penggugat merasa dirugikan, dan Penggugat mengklaim Obyek sengketa adalah termasuk pada Obyek jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap Bidang tanah dan berikut bangunan di atasnya berdasarkan ada Akta Jual-Beli (AJB) Nomor 389/2010, tertanggal 19 November 2010 dihadapn pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Bekasi Sdr.TELLY FEBERIANAWATY, SH antara PENGGUGAT yang diwakili oleh Sdr. HUNG, SHAO SHU selaku Presiden Direktur, TERGUGAT diwakili oleh Sdr. SETYONO DJUANDI DARMONO selaku Direktur Utama dan Sdr.

Halaman 22 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HYANTO WIHADHI selaku Direktur atas sebidang tanah dengan sertifikat HGB Nomor : 3393/ Pasirsari, dengan surat ukur tanggal 22 November 2006 Nomor : 00726/2006 seluas : 20.135 M2 (dua puluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

10.05.19.07.06233 terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, Kabupaten Bekasi , padahal Obyek Sengketa TIDAK termasuk dalam jual-beli tersebut di atas;

Begitu juga Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi seharusnya dijadikan Pihak Tergugat, hal ini didasarkan pada Dalil Penggugat pada Petitum Lembaran ke-10 point 11, dikutip:

‘Memerintahkan kepada Tergugat atau orang lain yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari, tanggal 22 Oktober 2002, Kecamatan Lemah Abang. Kabupaten Bekasi, luas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi), untuk dilakukan proses balik nama oleh instansi terkait dari tergugat kepada Penggugat’;

Bahwa untuk proses balik nama dalam perkara a quo yang berkak untuk melakukan itu adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan oleh sebab itu seharusnya Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dijadikan sebagai Tergugat;

Bahwa sangat jelas sekali bidang tanah yang dijual dari Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan Akta Jual-Beli Nomor 389/2010 pada tanggal 19 November 2010 dihadapan pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Kabupaten Bekasi Sdr.TELLY FEBERIANAWATY, SH adalah Sebidang tanan berikut bangunan di atasnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 3393/ Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada (Tergugat), dengan surat ukur tanggal 22 November 2006 Nomor : 00726/2006 adalah seluas : 20.135 M2 (dua puluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi) terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, Kabupaten Bekasi^

Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah KURANG PIHAK untuk itu gugatan perkara a quo ini Harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor :

Halaman 23 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr

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

78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975, menjelaskan ;“gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kurang formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima; Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TERGUGAT mohon dengan Hormat agar kiranya Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, berkenan memutuskan Dalam Eksepsi dengan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima((Niet Onvankelijke verklaard).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (mutatis-mutandis) dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat kecuali yang benar-benar diakui secara tegas;
3. Bahwa Tergugat (PT. INDOCARGOMAS PERSADA) telah menjual terhadap sebidang tanah dan berikut bangunan di atasnya kepada PT. Tsann Kuen Property Development Indonesia sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 389/2010, tertanggal 19 November 2010 dihadapan pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) TELLY FEBERIANAWATY, SH di Kabupaten Bekasi, dalam hal ini Tergugat diwakili oleh Sdr. SETYONO DJUANDI DARMONO selaku Direktur Utama dan Sdr. HYANTO WIHADHI selaku Direktur dan Penggugat yang dalam hal ini diwakili oleh Sdr. HUNG, SHAO SHU selaku Presiden Direktur, atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 3393/ Pasirsari. atas nama PT.Indocargomas Persada dengan surat ukur tanggal 22 November 2006 Nomor : 00726/2006 seluas : 20.135 M2 (dua puluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NTB) 10.05.19.07.06233.04446 terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari. Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi. Kabupaten Bekasi:

Bahwa di dalam Akta Jual Beli Nomor: 389/2010, tertanggal 19 Nopember 2010, diantaranya disebutkan :“ Pihak Pertama menerangkan dengan ini

Halaman 24 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr

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

menjual kepada pihak kedua, dan pihak kedua menerangkan dengan ini membeli dari pihak Pertama Hak Guna Bangunan Nomor : 3393/Pasirsari atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 22 November 2006 Nomor 00726/2006 seluas 20.135 M2 (dua puluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.05.19.07.06233", berdasarkan alat bukti berupa No. PBB terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Selatan, Desa Pasirsari, Jalan Blok B B 1...

Catatan :

Nomor PBB yakni Nomor Objek Pajak (NOP) 32.18.022,007.003.02510. beralamat : Plaza JB Blok BB-1 Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Tanggal Pembayaran SSB/ BPHTB : 19 November 2010, Nomor Dokumen SSB / BPHTB : 2010.0119.037;

4. Bahwa proses transaksi jual-beli tanah sebagaimana dimaksud dalam point 3 tersebut di atas tidak ada kendala hukum apapun dan sampai pada balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 3393/Pasirsari, semula atas nama PT.Indocargomas Persada (Tergugat) menjadi atas nama PT Tsann Kuen Property' Development Indonesia (Penggugat) dengan surat ukur tanggal 22 November 2006 Nomor : 00726/2006 seluas : 20.135 M2 (dua puluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.05.19.07.06233.04446 terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, Kabupaten Bekasi;
5. Bahwa tanah yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah Bidang Tanah Milik Tergugat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3282/Pasirsari, atas nama : PT. Indocargomas Persada (Tergugat), seluas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi), yang terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, Kabupaten Bekasi , BUKAN termasuk bagian tanah yang dijual dari Tergugat kepada Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 389/2010, tertanggal 19 November 2010 dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) TELLY FEBERIANAWATY, SH di Kabupaten Bekasi;

Halaman 25 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr

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

6. Bahwa permasalahan hukum timbul ketika Tergugat akan melakukan pemagaran terhadap tanah Obyek Sengketa ternyata diklaim oleh Penggugat, padahal jual-beli antara Tergugat dengan Penggugat BUKAN bidang tanah Sertifikat HGB Nomor : 3282/ Pasirsari, sebagian, atas nama PT.Indocargomas Persada dengan surat ukur tanggal 12 November 2002 Nomor : 277/2002 seluas : 1894 M2 (seriba delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.05.12..04446 terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, Kabupaten Bekasi;
7. Bahwa Obyek Tanah Sengketa dalam perkara a quo adalah tanah sisa dari bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3282/Pasirsari, atas nama : PT. Indocargomas Persada (Tergugat), yang semula luas seluruhnya adalah seluas 58991 M2 yang terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari. Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, Kabupaten Bekasi;
8. Bahwa tuduhan Penggugat kepada Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalil-dalil Penggugat pada pada lembaran ke-6 dimulai dari point 26 sampai dengan lembaran ke 8 point 33 adalah TIDAK BENAR, sebab :
Bahwa Tanah Obyek Sengketa adalah Tanah milik Tergugat Sertifikat HGB Nomor : 3282/ Pasirsari, sebagian, atas nama PT.Indocargomas Persada dengan surat ukur tanggal 12 November 2002 Nomor : 277/2002 seluas : 1894 M2 (seriba delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.05.12..04446 terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, Kabupaten Bekasi;
Bahwa Obyek tanah sengketa yang selama 8 (delapan) tahun sejak tahun 2010 dikuasai oleh Penggugat dan Tergugat membiarkannya karena tanah Obyek sengketa belum saatnya dipergunakan dan pada saat akan dipergunakan, Tergugat juga sebelum melakukan pemagaran memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat, bahwa tanah Obyek Sengketa adalah Milik Tergugat dan akan dilakukan Pemagaran, akan tetapi

Halaman 26 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr

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)



pada saat pemagaran Pihak Penggugat telah menghalang-halangnya dan hampir terjadi kontak fisik dan saat ini Obyek sengketa sudah dikuasai dan dipagar oleh Tergugat;

9. Bahwa suatu Perbuatan Melawan hukum (onrecht matige daad) yang diatur dalam pasal 1365 KUHPdata, harus mengandung unsur sebagai berikut :

- a. Adanya satu perbuatan :

Dalam jual beli tanah dan bangunan tersebut di atas antara Tergugat dengan Penggugat dilakukan secara transparan, dan sama sekali tidak ada yang ditutup - tutupi, dan hal ini sangat jelas sekali diterangkan dalam Akta Jual-Beli Nomor 389/2010, tertanggal 19 November 2010 dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) TELLY FEBERIANAWATY, SH di Kabupaten Bekasi;

“ Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada pihak kedua, dan pihak kedua menerangkan dengan ini membeli dari pihak Pertama Hak Guna Bangunan Nomor : 3393/Pasirsari atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 22 November 2006 Nomor 00726/2006 seluas 20.135 M2 (dua puluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.05.19.07.06233”, berdasarkan alat bukti berupa No. PBB terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Selatan, Desa Pasirsari, Jalan Blok BB 1...

Catatan :

Nomor PBB yakni Nomor Objek Pajak (NOP) 32.18.022.007.003.02510. beralamat : Plaza JB Blok BB-1 Desa Pasirsari. Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Tanggal Pembayaran SSB/ BPHTB : 19 November 2010, Nomor Dokumen SSB BPHTB: 2010.0119.037;

- b. Perbuatan itu melawan hukum.

Bahwa perbuatan jual beli yang dilakukan itu tidak ada Unsur Melawan Hukum, karena jual beli tersebut tidak melanggar Undang - undang, tidak melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum, tidak bertentangan kewajiban hukum TERGUGAT dan perbuatan TERGUGAT dalam menjual tanah berikut bangunan di atasnya kepada Penggugat tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku;

Bahwa, begitu juga soal Tergugat melakukan pemagaran terhadap Obyek sengketa, karena tanah yang dipagar (Obyek sengketa) adalah

Halaman 27 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 3282/ Pasirsari, sebagian, atas nama PT.Indocargomas Persada dengan surat ukur tanggal 12 November 2002 Nomor : 277/2002 seluas : 1894 M2 (seriba delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.05.12..04446 terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, Kabupaten Bekasi adalah Milik Tergugat;

c. Adanya kesalahan dari si pelaku,

Bahwa jual beli tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan diatas tidak dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUHPdata, karena jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT dilakukan secara transparan dan terbuka/tidak ada yang ditutupi dan tidak ada kesalahan Tergugat;

Bahwa tidak ada satu perbuatanpun dalam perkara a quo Tergugat melakukan kesalahan, karena bidang tanah Obyek sengketa nyata-nyata secara hukum milik Tergugat yakni Sertifikat HGB Nomor : 3282/ Pasirsari, sebagian, atas nama PT.Indocargomas Persada dengan surat ukur tanggal 12 November 2002 Nomor : 277/2002 seluas : 1894 M2 (seriba delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.05.12..04446 terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, Kabupaten Bekasi;

d. Adanya Kerugian.

Bahwa jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang dimulai dari kesepakatan dengan Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor: 001JBBB11010, tertanggal 08 Oktober 2010 dan telah diubah dengan Adendum Perjanjian Pengikatan pada tanggal 03 Nopember 2010 dan Akta Jual Beli (AJB) dengan Nomor 389/2010 tanggal 19 November 2010 atas Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 3393/ Pasirsari, Surat Ukur tanggal 22 November 2006 Nomor : 00726/2006 seluas : 20.135 M2 (dua puluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi) dan bahkan saat ini HGB No.

Halaman 28 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr

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)



3393/Pasirsari sudah beralih ke atas nama PENGUGAT (PT. Tsann Kuen Property Development Indonesia sampai balik nama yang semula Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat sudah beralih kepada atas nama Penggugat adalah BUKAN OBYEK SENGKETA, jadi dimana letak kerugian pihak Penggugat terhadap tanah Obyek sengketa?;

Bahwa oleh karena Obyek sengketa adalah milik Tergugat, apapun proses kegiatan fisik di lokasi Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat adalah sah secara menurut hukum, jadi dalam perkara a quo tidak ada kerugian bagi Penggugat;

C. DALAM PROVISI

Bahwa dalam Provisi PENGUGAT yang memohon kepada Hakim untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap sertifikat HGB Nomor 3282/ pasirsari, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi seluas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi) dan Blokir rekening Bank milik TERGUGAT yang ada dalam BANK OCBC NISP cabang Jababeka denga nomor rekening : 100-011-00009-3, tidak berdasarkan hukum;

Bahwa dalil-dalil PENGUGAT dalam Provisi tidak berdasarkan hukum, karena objek tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3282/Pasirsari, atas nama Tergugat (PT. Indocargomas Persada) Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi, seluas 1.894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi) tertanggal 22 Oktober 2002 , adalah mutlak milik Tergugat bukan milik Tergugat;

Bahwa dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dalil-dalil dalam provisi harus dinyatakan Ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Sehingga tidak ada alasan hukum apapun untuk menyatakan dan membuktikan, bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

1. Bahwa dengan demikian tuntutan materiil dan immateriil yang diajukan dalam gugatan Penggugat diajukan secara rancu/tidak jelas, serta diajukan dengan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah selayaknya Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo ini untuk MENOLAKNYA atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Tidak Dapat diterima;
2. Bahwa secara hukum Penggugat harus dapat membuktikan adanya

Halaman 29 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian dan besarnya kerugian yang diderita, sehingga bilamana tidak dapat membuktikan maka Majelis Hakim harus menolak tuntutan kerugian tersebut (Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 598 K/Sip/1971, tanggal 18 Desember 1971);

3. Bahwa permohonan sita Jaminan atas barang-barang bergerak ataupun tidak bergerak milik Tergugat adalah tidak berdasarkan hukum oleh karena itu permohonan sita harus dikesampingkan dan tidak dapat dikabulkan;

Bahwa pada prinsipnya permohonan sita jaminan atau barang milik Tergugat diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR dan Pasal 261 ayat (1) RBG;

4. Bahwa permintaan uang denda atau uang paksa (dwangson) tidak patut untuk dikabulkan

Bahwa dengan demikian tidak ada alasan hukum apapun untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehubungan dengan kepemilikan tanah yang diperseketakan dalam perkara aquo ini;

Maka berdasarkan seluruh dalil-dalil dan dasar-dasar hukum yang telah dikemukakan oleh Tergugat, mohon dengan hormat agar Ketua dan Anggota Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menjatuhkan putusan yakni sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

IV. DALAM REKONVENSI.

Gugatan Rekonvensi ini diajukan berdasarkan alasan - alasan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa dalil-dalil Tergugat Konpensasi dalam Jawaban merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa PENGUGAT REKONVENSI semula memiliki tanah dan bangunan yang berlatar di Jin. Niaga Raya Kav 1 - 4 Cikarang Bekasi, setempat

Halaman 30 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr

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

dikenal dengan Plaza JB dengan Luas Tanah : 20.135 M2 dan Bangunan Kantor seluas : 8.669 M2 diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3393 / Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Selatan Desa Pasirsari.

3. Bahwa Obyek Sengketa yakni bidang Tanah Sertifikat HGB Nomor : 3282/ Pasirsari, sebagian, atas nama PT.Indocargomas Persada (Tergugat) dengan surat ukur tanggal 12 November 2002 Nomor : 277/2002 seluas : 1894 M2 (seriba delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.05.12..04446 terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, Kabupaten Bekasi adalah MILIK TERGUGAT ;

4. Bahwa prosedur standard jual beli tanah dan bangunan melalui PENGUGAT REKONVENS, TERGUGAT REKONVENS terlebih dahulu harus mengisi, menyetujui dan menanda tangani Surat Konfirmasi Pembelian, yang berisikan;

Data Pembeli;

Nama Perusahaan : PT.Tsann Kuen Property Developmen Indonesia

Perwakilan : Mr. Chang Li Lin

Bidang Usaha : Retail

Negara Asal : Taiwan

Alama : Gedung BRI II Lt. 23, Jl.Jend Sudirman Kav 44
- 46 Jakarta.

Data Objek;

Nama : Comercial Building

Produk :

Tanah : 20.135 M2

Luasa Bangunan : 8.669 M2

Letak Blok : BBL

Harga Jual & Cara Pembayaran

Total Harga : USD 7.000.000,-

PPn 10% : USD 700.00,-

Total Harga+PPn 10% : USD 7.700.000,-

Cara Pembayaran : Cash Keras

5. Bahwa selain Surat Konfirmasi Pembelian a quo, PENGUGAT

Halaman 31 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr

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)



REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI telah menanda tangani Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli dengan Nomor : 1001JBBB11010, tanggal 08 Oktober 2010, dengan telah ditanda tangannya Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tersebut maka perbuatan hukum yang dilakukan PENGGUGAT REKONVENSI dengan TERGUGAT REKONVENSI sah secara hukum karena telah sesuai dengan ketentuan hukum pasal 1338 ayat (1) KUHPdata selengkapanya berbunyi : “ suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya.

6. Bahwa yang menjadi Objek Jual Beli antara PENGGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI adalah berupa Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3393, seluas 20.135 M2 dengan Luas Bangunan : 8.669, M2, sebagaimana tercatat dan terletak di Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan “Commercial Building - JB Plaza Blok BB 1 “

Bahwa luas tanah dan bangunan sebagaimana disebut diatas berkesesuaian dengan “ Surat Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan Nomor ; 503/011/B/DCK, Pemerintah Kabupaten Bekasi “ .

7. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI menyepakati harga jual atas objek jual beli tersebut sebesar = USD. 7.000.000,- + PPn 10% = USD. 700.000,- sehingga total harga + PPn 10% = USD. 7.700.000,-(tujuh juta tujuh ratus ribu USD), syarat dan tata cara pembayaran dalam jual beli tanah dan bangunan tersebut antara PENGGUGAT REKONVENSI & TERGUGAT REKONVENSI menyepakati
- a. Booking Fee sebesar = USD. 50.000,-(lima puluh ribu USD) dibayarkan pada tanggal 31 Juli 2010.
 - b. Angsuran Pertama sebesar = USD. 1.050.000,- (satu juta lima puluh ribu USD) dibayarkan dengan cara ditransfer kepada Bank yang terkait setelah ditanda tangannya perjanjian ini dan akan diterima oleh PENGGUGAT REKONVENSI pada rekening banknya pada tanggal 15 Oktober 2010
 - c. Pelunasan sebesar = USD. 6. 600.000, -(enam juta enam ratus ribu USD), dibayarkan dengan cara ditransfer kepada Bank yang terkait setelah ditanda tangannya Akta Jual Beli dan perjanjian pengalihan selambat - lambatnya pada tanggal 05 November 2010.

Halaman 32 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Bahwa harga jual tersebut sudah termasuk, IMB, pembayaran air bersih dan air limbah 46 M3 / hari, penyambungan listrik, pemberian fasilitas / bonus yang tercantum dalam Surat Konfirmasi Pembelian yang telah ditanda tangani PENGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI dan biaya - biaya, ongkos - ongkos, beban - beban dan pembayaran lain yang wajib dibayarkan kepada PENGUGAT REKONVENSI terkait dengan objek jual beli tersebut.

Dan belum termasuk uang jaminan berupa deposit listrik sebesar = Rp. 223.832.274,- (dua ratus dua puluh tiga juta delapan ratus tiga puluh dua ribu dua ratus tujuh puluh empat rupiah) dibayarkan oleh PENGUGAT REKONVENSI sebelum penandatanganan Akta Jual Beli, Biaya BPHTB sebesar 5 % (lima persen), biaya PPAT.

8. Bahwa proses jual beli tersebut di atas telah dilanjutkan dengan ditanda tangannya Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli dan Akta Jual Beli oleh PENGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI dihadapan TELLY FEBERIANAWATI, SH - Notaris / PPAT Kabupaten Bekasi, tanggal 19 November 2010, Nomor : 389/2010, yang dilanjutkan proses balik nama dari PENGUGAT REKONVENSI kepada TERGUGAT REKONVENSI berdasarkan Sertifikat HGB Nomor : 3393, Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kec. Cikarang Selatan, Desa Pasirsari dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi.
9. Bahwa proses jual beli yang dilakukan oleh PENGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI adalah sah secara hukum karena telah memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPdata, yakni: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu hal tertentu suatu sebab yang halal,

- a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Bahwa antara PENGUGAT dan TERGUGAT telah terjadi persesuaian kehendak dalam pembelian Plaza JB berlatam sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) , Nomor :389/2010. Tanggal 19 November 2010

- b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan

Bahwa pada saat ditanda tangannya AJB Plaza JB Tanggal 19 November 2010, Nomor : 389/2010, PENGUGAT telah berusia diatas 21 tahun dan telah menikah, oleh karenanya secara hukum

Halaman 33 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT telah dianggap cakap dan dapat bertindak untuk menandatangani perjanjian tersebut.

c. Suatu Hal Tertentu

Bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 389/2010Plaza JB Tanggal 19 November 2010 adalah Bidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 20.135 M2 dengan Luas Bangunan 8.669 M2, yang terletak di Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan. Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan "Commercial Building - JB Plaza Blok B B 1 yang menjadi objek perjanjian;.

d. Suatu Sebab Yang Halal.

Bahwa isi AJB Plaza JB, Tanggal 19 November 2010. Nomor 389/2010.tidak bertentangan dengan undang - undang kesah tar dan ketertiban umum.

Bahwa berdasarkan uraian TERGUGAT menunjukan AfB P'.zzz JB tanggal 19 November 2010, Nomor : 389 2010. telah ses asas - asas hukum perdata yang belaku yakni ; asas kebebasan berkontrak dan asas pacta sunservanda serta asas personalitas dalam hukum perdata, oleh karenanya baik PENGGUGAT maupun TERGUGAT harus tunduk / patuh dan taat pada isi AJB Plaza JB tanggal 19 November 2010 No : 389/2010

Berdasarkan ketentuan pasal 1313 Jo. Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 alinea ke-1 KUHPdata, AJB yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT, tanggal 19 November 2010 Nomor 389/2010 dibuat dihadapan TELLY FEBERIANAWATY, SH, Notaris / PPAT Kabupaten Bekasi merupakan peijajian yang sah dan mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT sebagai pihak dalam perjanjian tersebut;

10. Bahwa jual beli itu sendiri merupakan proses yang menjadi bukti adanya peralihan hak, dengan menganut prinsip dasar bahwa dalam jual beli yang dilakukan oleh PENGGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI dilakukan dengan terang dan tunai, hal ini berkesesuaian dengan aturan hukum yang diatur dalam pasal 1313 Kitab KUHPdata selengkapnya berbunyi : " Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih "

11. Bahwa pada tanggal 08 Agustus 2018 melalui surat Nomor : 015/SK-Busdev/GBC/VIII/2018, PENGGUGAT REKONVENSI memberitahukan kepada TERGUGAT REKONVENSI bahwa akan melakukan pemagaran

Halaman 34 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr



tanah milik PENGGUGAT REKONVENSI yakni Sertifikat HGB Nomor : 3282/ Pasirsari, sebagian, atas nama PT.Indocargomas Persada dengan surat ukur tanggal 12 November 2002 Nomor : 277/2002 seluas : 1894 M2 (seriba delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.05.12..04446 terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, Kabupaten Bekasi;

12. Bahwa Obyek tanah Sengketa posisinya bersebelahan dengan tanah TERGUGAT REKONVENSI yang dikuasai oleh TERGUGAT REKONVENSI sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2018, dengan dasar itu PENGGUGATREKONVENSI meminta TERGUGATREKONVENSI untuk mengosongkan / mengembalikan sendiri lahan yang telah digunakan, paling lambat 7 (tujuh) hari dari tanggal surat peringatan PENGGUGAT REKONVENSI, akan tetapi hingga tenggang waktu yang ditentukan, TERGUGAT REKONVENSI tidak mengindahkan permintaan PENGGUGAT REKONVENSI tersebut.
13. Bahwa akibat tidak diindahkannya surat PENGGUGAT REKONVENSI a quo, kembali PENGGUGAT REKONVENSI menyurati TERGUGAT REKONVENSI pada tanggal 18 September 2018, Surat Nomor : 22/SK-Busdev/GB/VII/2018, mengingatkan “ Permohon akan melakukan pemagaran pada tanggal. 24 September 2018, diminta kepada TERGUGAT REKONVENSI untuk mengosongkan lahan tersebut sebelum pemagaran dilakukan Akan tetapi permintaan PENGGUGAT REKONVENSI tersebut tidak di indahkan
14. Bahwa pada tanggal 08 November 2018 melalui Surat Nomor : 032/SK-Busdev GBC/XI/2018 PENGGUGAT REKONVENSI kembali memberitahukan kepada TERGUGAT REKONVENSI bahwa pada Hari Rabu, tanggal 22 November 2018 akan melakukan Pemagaran, akan tetapi PENGGUGAT tidak mengindahkan himbauan tersebut dengan baik
15. Bahwa pada tanggal 20 September 2018, dengan surat Nomor : 001/LGL-TKPD/IXI/2018, TERGUGAT REKONVENSI memberikan Klarifikasi atas surat tersebut diatas yang pada intinya menjelaskan bahwa :
 - a. Keberatan dengan rencana PENGGUGAT REKONVENSI melakukan pemagaran atas sisa tanah milik PENGGUGAT REKONVENSI tersebut.
 - b. TERGUGAT REKONVENSI baru mengetahui permasalahan atas batas

Halaman 35 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah tersebut setelah 8 (delapan) tahun, setelah menerima surat Pemohon Nomor: 15/SK-Busdev/GBC/VIII/2018.

c. Menuduh PENGGUGAT REKONVENSI tidak transparan dalam jual beli lahan tersebut.

16. Bahwa atas surat TERGUGAT REKONVENSI poin 14 surat ini, pada tanggal 08 November 2018, melalui surat Nomor : 032/SK-GBC/XI/2018, PENGGUGAT REKONVENSI memberikan klarifikasi sebagai berikut :

a. Hubungan hukum yang terjadi PENGGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Perjanjian Jual Beli Nomor : 001JBBB11010, tanggal 08 Oktober 2010.

b. Bahwa objek jual beli tersebut telah di dibuatkan “ Akta Jual Beli” dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) TELLY FEBERIANAWATI, SH - Notaris / PPAT Bekasi, dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 03390/Pasirsari “ sekaligus telah dibalik namakan ke atas nama TERGUGAT REKONVENSI

c. Bahwa dalam jual beli yang dilakukan oleh PENGGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI dilakukan secara transparan dan tidak ada yang tertutup - tutupi.

17. Bahwa selain itu telah diadakan pertemuan tingkat pimpinan perusahaan masing - masing untuk mencari solusi atas permasalahan ini pada : Hari / Tanggal : Selasa / 08 Januari 2019. Jam 14.00.WIB, Tempat : Aula PT. Grahabuna Cikarang, Gedung Batavia Jakarta, dalam pertemuan tersebut PENGGUGAT REKONVENSI diwakili oleh : Djunaidin, SH. Hyanto Wihadi. Susan Widjaia, Leo Agus Cahyadi dan Rossy. sedangkan pihak TERGUGAT REKONVENSI diwakili oleh : Khairan, Mr. LIM dan Mr. SEM.

Bahwa dalam pertemuan tersebut “ gagal “ menghasilkan kesepakatan.

18. Bahwa pada hari Rabu Tanggal 22 November 2018, PENGGUGAT REKONVENSI meminta kepada karyawan PENGGUGAT REKONVENSI untuk melaksanakan pemagaran atas tanah milik PENGGUGAT REKONVENSI tersebut yakni Sertifikat HGB Nomor : 3282/ Pasirsari, sebagian, atas nama PT.Indocargomas Persada dengan surat ukur tanggal 12 November 2002 Nomor : 277/2002 seluas : 1894 M2 (seriba delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.05.12..04446 terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan

Halaman 36 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr

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

kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, Kabupaten Bekasi;

19. Bahwa atas peristiwa pemagaran terhadap lokasi tanah milik PENGUGAT REKONVENSI, yakni Sertifikat HGB Nomor : 3282/ Pasirsari. sebagian, atas nama PT.Indocargomas Persada dengan surat ukur tanggal 12 November 2002 Nomor : 277/2002 seluas : 1894 M2 (seribu delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.05.12..04446 terletak di Jalan Blok BB 1 Desa Pasirsari. Kecamatan Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan kawasan Commercial Building, yang beralamat di Jin. Niaga Utara Blok BB No. 1 Jababeka Cikarang Bekasi, Kabupaten Bekasi, pihak TERGUGAT REKONVENSI berusaha menghalang — halangi karyawan PENGUGAT REKONVENSI tersebut dengan cara mengintimidasi , akibat adanya intimidasi tersebut guna menghindari adanya kontak fisik dengan pihak TERGUGAT REKONVENSI maka PENGUGAT REKONVENSI meminta kepada karyawan PENGUGAT REKONVENSI untuk menghentikan sementara waktu pekerjaan pemagaran tersebut;

20. Bahwa selanjutnya TERGUGAT REKONVENSI menghubungi PENGUGAT REKONVENSI melalui kuasa hukumnya dari kantor Tony Panjaitan, SH & Partners, meminta kepada PENGUGAT REKONVENSI agar dilakukan pertemuan untuk membahas hal diatas, dan disepakati yang akhirnya pertemuan tersebut dilakukan pada tanggal 23 November 2018, bertempat di kantor PT. Grahabuana Cikarang, pertemuan tersebut “gagal” menghasilkan kata sepakat.

Bahwa atas kegagalan pertemuan diatas, pada tanggal 08 Desember 2018, PENGUGAT REKONVENSI kembali melakukan pemagaran atas objek terperkara, pada saat pemagaran tersebut mendapat perlawanan yang keras dari pihak TERGUGAT REKONVENSI yang mengakibatkan hampir terjadinya bentrokan secara fisik antara pekerja / pemagar dengan pihak TERGUGAT REKONVENSI, namun peristiwa kontak fisik tersebut bisa dihindari karena pada saat itu ada pihak keamanan dari POLSEK Cikarang yang sedang berpatroli untuk melerainya, sehingga pada saat itu persoalan diambil alih oleh kepala Polres Metro Bekasi untuk menjadi mediasi akan tetapi pertemuan itupun “ gagal “ dan tidak mendapatkan jalan keluar sehingga oleh Kapolsek Cikarang menyerahkan persoalan ini kepada POLRES Metro Bekasi.

Halaman 37 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr

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

21. Bahwa pada tanggal 17 Desember 2018, Polres Metro Bekasi mengundang PENGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI untuk datang melakukan pertemuan pada ; Hari / Tanggal : Rabu /19 Desember 2018, Jam 10.00 WIB, Tempat : Aula Lt. 11 Polres Metro Bekasi. Jl. Ki Hajar Dewantoro No 1 Cikarang.

Bahwa PENGUGAT REKONVENSI diwakili oleh : Diunaidin, SH. dan Leo Agus Cahyadi serta M Sutopo Hadi, sedangkan TERGUGAT REKONVENSI diwakili oleh Kuasanya dari Kantor Tony Panjaitan, SH & Partners masing - masing : Tony Panjaitan, SH, MH, Rafli, SH dan Mangapul Hutagalung, SH serta Khairan

Pertemuan tersebut diatas difasilitasi oleh KAPOLRES METRO BEKASI, akan tetapi dalam pertemuan dimaksud “ gagal “ tidak menghasilkan kesepakatan, karena kedua pihak tetap pada pendiriannya masing – masing

22. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan hal tersebut, justeru sebaliknya TERGUGAT REKONVENSI menunjukkan arogansinya dan dengan melaporkan beberapa karyawan / karyawan perusahaan PENGUGAT REKONVENSI kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya, Direktorat Reserse Kriminal Umum, terhadap Hyanto Wihadi, Surat Nomor : 2036/XII/RES1- 11 2018'Ditreskrimun. tanggal 21 Desember 2018, Susan Widjaja, Surat Nomor : 2037/XII/RES1-11/2018/Ditreskrimun, tanggal 21 Desember 2018 dan Leo Agus Cahyadi.Surat No : 20314/XII/RES1-11/2018/Ditreskrimun tanggal 21 Desember 2018. Dengan dugaan telah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 378 KUHPidanan. Pasal 378 KUHPidana, selengkapnya berbunyi : Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat (hoedaningheid) palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun:

Bahwa Laporan Polisi Tergugat Rekonpebnsi yakni Laporan Polisi Nomor: LP/B/1549/XI/2018/Bareskrim, tertanggal 27 Nopember 2018 dan Laporan Polisi ini ditindaklanjuti oleh Kepolisian Daerah Metro Jaya dan atas Laporan Pihak Penggugat tersebut di atas POLDA METRO JAYA cq. Direktorat Reserse Kriminal Umum telah MENGHENTIKAN Penyelidikannya dengan

Halaman 38 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr

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)



SURAT KETETAPAN Nomor: S.Tap/44/III/2020/Ditreskrimum, Tanggal 18 Maret 2020, Tentang : PENGHENTIAN PENYELIDIKAN, , maka dengan demikian Tuduhan Penggugat kepada Pihak Tergugat atas dugaan telah Melakukan Tindak Pidana Penipuan/Penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 dan 372 KUHP tidak memenuhi unsur Tindak Pidana karena Obyek Sengketa adalah Milik Tergugat;

Bahwa saat ini Laporan Polisi Tergugat Rekonvensi tersebut di atas SUDAH DIHENTIKAN PENYELIDIKANNYA;

23. Bahwa akibat tindakan TERGUGAT REKONVENSI yang menghalang - halangi PENGGUGAT REKONVENSI untuk melakukan pemagaran terhadap tanah yang menjadi milik PENGGUGAT REKONVENSI secara melawan hukum dan juga telah melaporkannya ke kepolisian, maka PENGGUGAT REKONVENSI mengalami kerugian materil, untuk kerugian mana sangat wajar menurut hukum jika PENGGUGAT REKONVENSI meminta ganti rugi kepada TERGUGAT REKONVENSI berupa biaya sewa lahan diperhitungkan sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2018 sebesar = Rp. 972.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah).

24. Bahwa oleh karena kelalaian TERGUGAT REKONVENSI, PENGGUGAT REKONVENSI telah nyata-nyata mengalami kerugian selain kerugian materil juga kerugian imateril akibat tidak dapat menguasai objek tanah sengketa secara penuh (tidak ada gangguan) tersebut yang seharusnya dapat dijual lagi pada pihak lain dan PENGGUGAT REKONVENSI mendapatkan keuntungan secara bisnis namun hal ini tidak dapat diperoleh, sehingga kerugian yang diderita PENGGUGAT REKONVENSI meliputi:

Kerugian materil:

- a. Kerugian akibat tidak mendapatkan biaya sewa lahan dari tahun 2016 s/d 2018 sebesar = Rp. 972.000.000,-(sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah)
- b. Kerugian akibat membayar tukang 100 (seratus) orang x Rp.300.000,- yang melakukan pemagaran pada tanggal 16 Agustus 2018 sebesar = Rp. 30. 000.000,- (tiga puluh juta rupiah}
- c. Kerugian akibat membayar tukang 100 (seratus) orang x Rp.300.000,- yang melakukan pemagaran pada tanggal, 24 September 2018 sebesar = Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
- d. Kerugian akibat membayar tukang 100 (tujuh puluh lima) orang x Rp. 300.000.- yang melakukan pemagaran pada tanggal 22 Nopember

Halaman 39 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar = Rp. 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah)

- e. Kerugian materil akibat mengeluarkan biaya transportasi menghadiri panggilan Penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia Metro Jaya, Direktorat Kriminal Umum, setiap menghadiri panggilan tersebut PENGGUGAT REKONVENSI harus mengeluarkan biaya Transportasi (Makan, Bensin dan Tol) sebesar = Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

Kerugian immaterial:

- f. Karena PENGGUGAT REKONVENSI sebagai Direktur tidak dapat berkonsentrasi dalam mengerjakan pekerjaan yang lain dalam mengelola perseroan dan membuat hubungan PENGGUGAT REKONVENSI dengan pihak lain menjadi tidak harmonis lagi akibat adanya Laporan Polisi dari Tergugat Rekonvensi, yang menurut hukum dapat dimintakan uang tunai secara sekaligus dan seketika sebesar = Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan begitu juga akibat adanya tindakan TERGUGAT REKONVENSI yang menghalang - halangi PENGGUGAT REKONVENSI dalam melakukan pemagaran atas tanahnya sendiri.
- g. Kerugian karena harus mengeluarkan biaya pengurusan perkara dan biaya Advokat tersebut sebesar = Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah).

Total Kerugian Materil + Immaterial : = Rp. 1.212.000.000,- + Rp. 1.450.000.000,- = Rp. 2. 662.000.000,- Terbilang = (dua milyar enam ratus enam puluh dua juta rupiah)

25. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI telah meminta berulang kali agar hal ini diselesaikan secara kekeluargaan, namun oleh TERGUGAT REKONVENSI selalu mengabaikannya, maka hemat PENGGUGAT REKONVENSI jalan satu - satunya untuk menyelesaikan masalah ini lewat Pengadilan.

26. Bahwa oleh karena Permohonan ini telah didasarkan dengan alat bukti yang othentik menurut hukum, maka bersama ini PENGGUGAT REKONVENSI mohon agar PENGADILAN NEGERI CIKARANG berkenan menyatakan putusan ini, dapat dilaksanakn terlebih dahulu walaupun ada vernet, banding maupun kasasi.

Berdasarkan hal - hal yang telah PENGGUGAT REKONVENSI sampaikan dalam perkara a quo tersebut, PENGGUGAT REKONVENSI mohon dengan segala hormat dan rendah hati kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim

Halaman 40 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr

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

Pengadilan Negeri Cikarang berkenan kiranya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGUGAT REKONVENSI seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan perbuatan yang merugikan PENGUGAT REKONVENSI, dengan menduduki tanah milik PENGUGAT REKONVENSI selama kurang lebih 8 (delapan) tahun lamanya yang telah merugikan PENGUGAT REKONVENSI
3. Menyatakan tindakan TERGUGAT REKONVENSI yang menghalang - halangi PENGUGAT REKONVENSI untuk melakukan pemagaran atas tanah milik PENGUGAT REKONVENSI adalah tindakan yang bertentangan dengan hukum;
4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar ganti rugi baik secara materil maupun immateril akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI, terdiri dari :

Kerugian materil:

- a. Kerugian akibat tidak mendapatkan biaya sewa lahan dari tahun 2016 s/d 2018 sebesar = Rp. 972.000.000,-(Sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah);
- b. Kerugian akibat membayar tukang 100 (seratus) orang x Rp.300.000,- yang melakukan pemagaran pada tanggal 16 Agustus 2018 sebesar = Rp. 30. 000.000,- (tiga puluh juta rupiah)',
- c. Kerugian akibat membayar tukang 100 (seratus) orang x Rp.300.000,- yang melakukan pemagaran pada tanggal, 24 September 2018 sebesar = Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
- d. Kerugian akibat membayar tukang 100 (tujuh puluh lima) orang x Rp. 300.000,- yang melakukan pemagaran pada tanggal 22 Nopember sebesar = Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)
- e. Kerugian materil akibat mengeluarkan biaya transportasi menghadiri panggilan Penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia Metro Jaya, Direktorat Kriminal Umum, setiap menghadiri panggilan tersebut PENGUGAT REKONVENSI harus mengeluarkan biaya Transportasi (Makan, Bensin dan Tol) sebesar = Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

Kerugian immaterial:

- f. Karena PENGUGAT REKONVENSI sebagai Direktur tidak dapat

Halaman 41 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkonsentrasi dalam mengerjakan pekerjaan yang lain dalam mengelola perseroan dan membuat hubungan PENGUGAT REKONVENSI dengan pihak lain menjadi tidak harmonis lagi, yang menurut hukum dapat dimintakan uang tunai secara sekaligus dan seketika sebesar = Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) akibat adanya tindakan TERGUGAT REKONVENSI yang menghalang - halangi PENGUGAT REKONVENSI dalam melakukan pemagaran atas tanahnya sendiri.

g. Kerugian karena harus mengeluarkan biaya pengurusan perkara dan biaya Advokat tersebut sebesar = Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah).

Total Kerugian Materil + Immateril :

= Rp. 1.212.000.000,- + Rp. 1.450.000.000,- = Rp. 2.662.000.000,-

Terbilang = (dua milyar enam ratus enam puluh dua juta rupiah)

5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar uang paksa (dewangsoom) kepada PENGUGAT REKONVENSI sebesar 0,5% (nol koma lima persen) / perhari keterlambatan x Rp. 2.662.000.000,- x 0,5 % = Rp 13.310.000,- (tiga belas juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) memenuhi isi putusan ini dengan baik, terhitung putusan ini diucapkan.
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoer bij voorraad) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.
7. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI tunduk dan patuh pada putusan ini.
8. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang dalam perkara a quo berpendapat lain, mohon diputus dengan putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat , Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 22 Juli 2020 dan Tergugat, juga mengajukan duplik tertanggal 29 Juli 2020;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa fotokopi, yaitu :

1. Fotocopy Akta Notaris No.12, LIEYONO, SH Notaris di Jakarta Utara, tertanggal 24 Agustus 2010, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-1;

Halaman 42 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr

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

2. Fotocopy Akta Notaris No.10, FURQAN W, SH.M.Kn. di Kota Bekasi, tertanggal 22 Januari 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-AH.01.03-0039292, tertanggal 22 Januari 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Izin Usaha dan Pengusahaan Properti Penanaman Modal Asing dari Badan Koordinasi Penanaman Modal republic Indonesia Nomor : 856/1IU/PMA/2016, tertanggal 11 Juli 2016, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Nomor Induk Berusaha (NIB) dari Pemerintah Republik Indonesia No. 9120402152148, tertanggal 24 Januari 2019, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan atas Nama CHANG, LIN-LIN, tertanggal 27 November 2018, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Perjanjian Pengikatan untuk Melakukan Jual beli Nomor : 001JBBS11010, antara PT. TSANN KUEN PROPERTY DEVELOPMENT dan PT. INDOCARGOMAS PERSADA, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan print out dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Addendum Perjanjian Pengikatan untuk Melakukan Jual – Beli, tertanggal 3 November 2010, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Bukti Transfer yang dikirimkan ke Rekening Tergugat (Bank OCBC NISP) cabang Jababeka sebesar USD. 1.050.000,- (satu juta lima puluh ribu dollar Amerika Serikat), tertanggal, 04 November 2010, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Bukti Transfer yang dikirimkan ke Rekening Tergugat (Bank OCBC NISP) cabang Jababeka sebesar USD. 6.600.000,- (enam juta enam ratus ribu dollar Amerika Serikat), tertanggal, 22 November 2010, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya

Halaman 43 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-10;

11. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 389/2010, tertanggal, 19 November 2010, yang dibuat PPAT, TELLY FEBERIANAWATI, SH, PPAT Kabupaten Bekasi yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3659/Mekarmukti, tertanggal 10 November 2010, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Surat Perjanjian Pengalihan dan Pengambilan Hak, tertanggal 19 November 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotocopy Lampiran Berita Acara Serah Terima NO.202BAST/CB1010, tertanggal 22 November 2010, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan copynya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotocopy Lampiran Berita Acara Serah Terima NO.203BAST/CB1010, tertanggal 28 Februari 2011, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotocopy Foto Kavling BB1, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan foto dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Fotocopy Surat Keberatan dari Tergugat No.015/SK-Busdev/GBV/VIII/2018, tertanggal, 08 Agustus 2018, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Fotocopy Surat Keberatan dari Tergugat No.22/SK-Busdev/GBV/VIII/2018, tertanggal, 18 September 2018, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-18;
19. Fotocopy Surat Jawaban dari Penggugat, mengenai Klarifikasi Surat dari Tergugat, No.001/LGL-TKPD/XI/2018, tertanggal, 20 September 2018, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan copynya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-19;
20. Fotocopy Surat Jawaban dari Tergugat Nomor : 032/SK-GBC/XI/2018, tertanggal 08 November 2018, atas Surat Penggugat, No.001/LGL-TKPD/XI/2018, tertanggal, 20 September 2018, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan copynya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-20;
21. Fotocopy Surat Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL/6805/XII/2018/PMJ/Dit.Ditreskrimum, tertanggal, 11 Desember 2018,

Halaman 44 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan copynya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-21;

22. Fotocopy Daftar Kerugian Materiil yang dialami Penggugat akibat perbuatan Tergugat, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-22;
23. Foto Lapangan Futsal tampak dari depan pintu masuk Comercial Bulding-Plaza JB, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan fotonya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-23;
24. Foto Lapangan Futsal tampak dari belakang Comercial Building-Plaza JB, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan fotonya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-24;
25. Foto tampak dalam lapangan Futsal, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan fotonya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-25;
26. Foto batas/jarak antara lapangan futsal dengan Comercial Building-Plaza JB, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan fotonya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-26;
27. Foto patok utama berada dipojok sebelah kiri depan Plaza JB, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan fotonya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-27;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut di atas Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi dipersidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi WI BON ADUN, keterangannya di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi hanya ingat tahunnya saja yaitu tahun 2010;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui sertifikat tersebut bentuknya apa;
 - Bahwa pada saat transaksi itu saksi tidak ada dan saksi pernah lihat sertifikat tapi saksi tidak ingat orangnya; .
 - Bahwa tidak ada pemberitahuan dan luas keseluruhan 20.135 M2 sudah termasuk lapangan Futsal;
 - Bahwa Sertifikat yang ditujukan ke saksi berupa fotocpy dan saksi tidak melihat dalamnya hanya liat luarnya saja;
 - Bahwa saksi secara detainya saksi tidak tahu yang tahu kuasanya;
 - Bahwa secara detailnya saksi tidak pernah liat karena saksi hanya liat dalamnya;

Halaman 45 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak ikut dalam pengukuran ulang karena saksi ikut hanya penunjukan saja;
- Bahwa saksi tahu PT. Tsann Kuen Property development Indonesia karena owner PT. Tsann Kuen Property development Indonesia adalah teman saksi waktu sekolah di Taiwan sekitar tahun 2000 an dan ingin inventasi di Jababeka dan saksi ikut meninjau lapangan dan yang menjadi permasalahan sekarang adalah lapangan Futsal dan lapangan Futsal termasuk dalam perjanjian jual beli tersebut; .
- Bahwa ada dari pihak PT. Indocargo Persada ada beberapa orang ada direktornya juga datang dan bagian marketingnya Ibu Gres;
- Bahwa benar dari pihak Indocargomas Persada sebagai pihak penjual;
- Bahwa betul PT. Indocargomas menunjukan lokasi yang akan dijual ada pojok busana dan beberapa, pelataran parkir bahkan sampai lapangan Futsal PT.Indocargomas Persada menunjukan semuanya ;
- Bahwa saksi diajak keliling sampai di jalan raya ada patok dulu berupa rumput sekarang jadi living plaza didepannya ada patok;
- Bahwa yang menunjukan patok tersebut adalah orang dari PT. Indocargomas Persada mengajak meninjau lapangan;
- Bahwa kita berjalan dari Futsal masuk kedalam mengelilingi lapangan Futsal kalau kita liat itu satu garis semestinya patokan tadi;
- Bahwa menyatu jadi satu area tetapi gedungnya terpisah ;
- Bahwa karena semua tertera dalam kontrak dituangkan secara legalnya, luas area, ada Futsal dan pojok busana dan macem-macam masuk dalam kontraknya;
- Bahwa setelah peninjauan selesai balik keruang meeting sebelum penandatanganan kontrak tersebut banyak membutuhkan kedua belah pihak dan banyak yg direvisi;
- Bahwa setelah beberapa bulan dipanggilah notaris datang keruang meeting waktu penandatanganan;
- Bahwa transaksi jual beli dilakukan di kantor Marketing yang dilakukan penandatanganan kontrak kemudian AJB setelah itu kita mampir kekantor notaris di jababeka, nama notarisnya saksi tidak ingat jaraknya sekitar 1 (satu) kiloan;
- Bahwa bukti, P-7, P-8, P-13, dan P-14, P-15, P-16 yang ditunjukan kepada saksi benar dan saksi pernah liat;
- Bahwa patok tersebut bentuknya coran semen depan jalan raya;

Halaman 46 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr

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

- Bahwa saksi terakhir datang ke lokasi pada tahun 2016 dan Futsal masih ada;
 - saksi warga negara Indonesia (WNI); .
 - Bahwa pada saat saksi mendampingi Penggugat, saksi sebagai penerjemah;
 - Bahwa saksi tidak dibayar sebagai penerjemah;
 - Bahwa saksi tidak ingat nomor kontrak perjanjian jual beli;
 - Bahwa saksi tidak ingat luasnya;
 - Bahwa saksi tidak ingat nominal harganya;
 - Bahwa batas-batasnya saksi mengetahui secara fisik, yaitu:
 - Sebelah utara : jalan utama mall
 - Selatan : living mall
 - Barat : jalan raya
 - Timur : tanah kosong
 - Bahwa luas tanah futsal tersebut sekitar 1600 sekian;
 - Bahwa yang di gugat oleh Penggugat yaitu tanah Futsal;
 - Bahwa saksi mengetahui karena saksi mendampingi Mr. Chan (penggugat);
 - Bahwa mengenai bukti T-9 : tidak ingat, bukti T-10 : belum dileges pos, bukti T-11 : saksi ingat, bukti T-12 : saksi ingat tentang pelunasan, bukti T-13 : benar tentang luas tanah, bukti T-14 : benar dan bukti T-19 : benar;
 - Bahwa tadi pagi saksi mampir ke kantor Penggugat bertemu dengan Penggugat;
 - Bahwa keluar dari area property tersebut ada tembok dan ditengahnya ada tanah yang menjadi sengketa;
 - Bahwa saksi tidak tahu karena saksi tidak ikut ke BPN karena saksi mendampingi sampai notaris saja;
 - Bahwa saksi tidak pernah lihat sertifikat bukti T-15, lupa;
 - Bahwa bangunan Futsal masih ada waktu saksi kesana tahun 2016;
 - Bahwa waktu sebelum terjadi transaksi tandatangan hanya diperlihatkan hanya fotocopynya;
2. Saksi JONG HWAT SIANG, keterangannya di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi bekerja di PT. Tsann Kuen Property Development sejak tahun 2011 sampai dengan tahun 2014, dibagian bisnis development dan sebagai penerjemah juga;

Halaman 47 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr

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

- Bahwa pada saat saksi masuk ada JB Plaza dan lapangan Futsal ;
- Bahwa jarak antara JB Plaza dan Plaza Futsal sekitar 6 (enam) Meter ;
- Bahwa lebarnya 20 (dua puluh) M panjangnya saksi tidak tahu tapi ada 3 (tiga) lapangan Futsal ;
- Bahwa pada saat saksi keluar tahun 2014 lapangan Futsal masih ada;
- Bahwa yang saksi tahu JB Plaza Futsal ada parkir motor dan batas-batasnya yaitu
 - Sebelah utara : Gedung
 - Selatan : tanah kosong
 - Barat : Kodim
 - Timur : tanah kosong (Pabrik Matel) ;
- Bahwa futsal sewa tempat dan masuk PT. Tsann Kuen Property Development Indonesia ;
- Bahwa patok tersebut masuk gedung Futsal;
- Bahwa yang saksi mengetahui JB Plaza sudah dibongkar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada yang mengklaim tanah JB Plaza ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai jual beli;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sertifikat tapi luasnya 22.000 dari bos saksi orang Taiwan Mr.Chang;
- Bahwa mengenai objek sengketa, saksi baru mengetahui tadi pagi; .
- Bahwa saksi tidak pernah diperiksa di Kepolisian;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut dibeli dari PT Indocargomas dan pemiliknya adalah PT. Tsann Kuen Property Development Indonesia ;
- Bahwa saksi mengetahui Futsal bayar sewa ke PT. Tsann Kuen Property Development Indonesia;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Pendirian PT. INDOCARGOMAS PERSADA No. 331, tertanggal 14 April 1990, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan fotocopy dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Tambahan Berita Acara Negara R.I. No.331, tertanggal 15 September 195, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotocopy Akta Notaris Yulialita Widyadhari, SH NO.8, tertanggal 06 Agustus 2008, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya

Halaman 48 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr

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

dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-3;

4. Fotocopy SK.DEPKUMHAM, No.AHU-52835.AH.01.02. Tahun 2008 tentang persetujuan akta Perubahan anggaran Dasar Perseroan, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotocopy Akta No. 3 tentang pernyataan keputusan pemegang saham PT. Indocargomas Persada, tertanggal 17 Juni 2019, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotocopy Surat Konfirmasi Pembelian No. R200180410A, tertanggal 08 Oktober 2010, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No.001JBBB11010, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Fotocopy Lampiran 1, Gambar Lokasi BB-1 Luas. 20.135 M2, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-7A;
9. Fotocopy Surat Proporma Invoice. No. 016/IP/PI/200180410/XI/2010, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-8;
10. Fotocopy Kwitansi, tertanggal 06 Nopember 2010, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-9;
11. Fotocopy Faktur Pajak, No.010.000-10.00001608, tertanggal 05 Nopember 2010, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-10;
12. Fotocopy Akta Jual Beli, No. 389/2010 dari Tergugat kepada Penggugat, tertanggal 19 Nopember 2010, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-11;
13. Fotocopy Kwitansi, tertanggal 24 Nopember 2010, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-12;
14. Fotocopy Tanda Terima Bank, tertanggal 25 September 2010, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-13;

Halaman 49 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr

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

15. Fotocopy Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan, tertanggal 22 Desember 2010, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-14;
16. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.3282, atas nama PT.Indocargomas Persada, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-15;
17. Fotocopy Surat Dari Tergugat kepada Penggugat, No. 015/SK-Busdev/GBC/VIII/2018, tertanggal 08 Agustus 2018, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan fotocopy dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-16;
18. Fotocopy Surat Dari Tergugat kepada Penggugat, No. 022/SK-Busdev/GBC/VIII/2018, tertanggal 18 September 2018, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan fotocopy dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-17;
19. Fotocopy Surat Dari Tergugat kepada Penggugat, No. 032/SK-Busdev/GBC/XI/2018, tertanggal 08 September 2018, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan fotocopy dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-18;
20. Fotocopy Denah Lokasi Tanah HGB No.3282, Pasirsari seluas 1894 M2, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan fotocopy dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-19;
21. Fotocopy Berita Acara Perubahan Data Fisik No.213/BAPU-10.05/VII/2019, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan fotocopy dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-20;
22. Fotocopy Surat Penghentian Penyidikan dari Ditreskrimum Polda Metro Jaya, No. S.Tap/44/III/2020/Ditreskrimum, tertanggal 18 Maret 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan faslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-21;
23. Fotocopy Surat Penetapan, No. 188/Pdt.G/2019/PN.Ckr, tertanggal 28 Nopember 2019, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T-22;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut di atas Tergugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi dipersidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi TELLY FEBE RIANAWATY,
Halaman 50 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangannya di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa benar saksi yang membuat Akta Jual Beli Nomor 389 tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengurus balik nama di BPN; .
- Bahwa pada saat transaksi semua pihak hadir perwakilannya dan juga diperlihatkan sertifikat lalu saksi bacakan akta dan ditandatangani kedua belah pihak;
- Bahwa luas tanah sesuai yang tertera di akta 20.135 M;
- Bahwa tidak ada transaksi lain;
- Bahwa sekitar tahun 2017 perwakilan dari PT. Tsann Kuen Property Development Indonesia datang ke saksi menanyakan luas tanah dan saksi hanya menyarankan untuk mengajukan permohonan pengukuran ulang luas tanah dan sudah dilakukan oleh BPN dan ukurannya sama dengan yang diakta;
- Bahwa pada waktu itu tidak ada sanggahan;
- Bahwa luas tanah 20.153 M2 hanya tanah saja kalau termaksud Futsal saksi tidak tahu ;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada Mall dan Futsal;
- Bahwa tidak menyebutkan patok;
- Bahwa PT. Tsann Kuen Property Development Indonesia datang kepada saksi masalah luas tanah;
- Bahwa pada waktu diukur ulang tidak disebutkan di atas tanah tersebut ada apa saja di dalam akta dan sesuai gambar saja;
- Bahwa transaksi tersebut dilakukan digedung induk;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jarak bangunan induk dengan JB Futsal;
- Bahwa kantor saksi tidak disitu akan tetapi bisa melakukan transaksi karena masih masuk wilayah Kabupaten Bekasi;
- Bahwa kalau tanah dikawasan punya bok plant dan sample plant
- Bahwa saksi tidak mengetahui JB Futsal masuk ke dalam Blok Plan atau tidak;
- Bahwa yang dikasih tahu kepada saksi yang dijual hanya gedung ;
- Bahwa saksi tidak menyaksikan penyerahan asset atau serah terima;
- Bahwa mengenai addendum seingat saksi dibuat dibawah tangan dan diwanmarking oleh saksi hanya dicatatkan saja dan hanya membaca saja;
- Bahwa saksi lupa apakah saksi membubuhi setiap lembar;

Halaman 51 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr

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

- Bahwa mengenai bukti P-13 benar;
- Bahwa mengenai bukti P-16 benar;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat tertanggal 6 November 2020 dan memperoleh Fakta yang pada pokoknya sebagai berikut;

Sebidang tanah seluas 1.894 M2, terletak setempat dikenal dengan Blok BB 1, Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari dengan batas-batas :

- sebelah utara : Pagar Tembok
- sebelah timur : Pagar Tembok (Tanah Kosong)
- sebelah selatan : Living Plaza
- sebelah barat : Jl. Industri Utama

Menurut Penggugat

-Bahwa di atas tanah tersebut Sebelah Utara dan Sebelah Timur telah berdiri Pagar Tembok yang dibangun oleh Tergugat pada tahun 2020, karena pada saat Penggugat membeli tanah tersebut Pagar Tembok belum ada;

Menurut Tergugat

-Bahwa di atas tanah tersebut Sebelah Utara dan Sebelah Timur telah berdiri Pagar Tembok yang dibangun oleh Tergugat pada Tahun 2020 dan jarak dari arah utara keselatan 8,3 M2 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 23 Desember 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu sebagaimana termuat dalam berita acara sidang perkara ini, semuanya dipandang telah turut dipertimbangkan dan telah termasuk serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan akhirnya mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan Provisi sebagaimana yang tercantum di dalam petitum gugatan;

Menimbang, bahwa gugatan Provisi tidak diatur dalam HIR, tetapi
Halaman 52 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr

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

secara khusus diatur dalam RV, sebagaimana diatur dalam pasal 332 RV;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya tuntutan provisionil adalah tuntutan dari pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak yang harus di putus sebelum putusan akhir dijatuhkan serta bersifat mendesak terhadap suatu keadaan yang menurut sifatnya harus dihentikan selama proses persidangan sedang berlangsung;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat, Majelis berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa in casu Majelis tidak melihat adanya urgensi untuk dapat dikabulkannya tuntutan provisional oleh karena tidak ada suatu persoalan yang bersifat mendesak sehingga sepanjang pemeriksaan dalam perkara ini tidak perlu diberikan putusan sela untuk mengakomodir tuntutan dari Para Penggugat mengenai tuntutan provisi yang dimaksud;
- Bahwa selain itu Majelis juga telah meneliti lebih lanjut bahwa ternyata petitum Penggugat sepanjang mengenai provisi tersebut tidak didukung adanya alasan yang relevan secara yuridis;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut dan berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2000 Jo. No. 4 Tahun 2001 dan harus memenuhi kriteria yang ditentukan oleh SEMA tersebut maka sepanjang petitum Penggugat tentang provisi tidak beralasan hukum dan oleh sebab itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati dan meneliti surat jawaban dari Tergugat ternyata terdapat eksepsi terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat meskipun surat jawaban dari Tergugat bukan merupakan eksepsi mengenai kewenangan atau kompetensi mengadili namun Majelis Hakim haruslah terlebih dahulu mempertimbangkannya sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara karena eksepsi menyangkut formalitas konstruksi gugatan sangat menentukan bagi kelanjutan penilaian terhadap pembuktian dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat I tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Pertimbangan Majelis Hakim terhadap Eksepsi dari Tergugat :

I. Surat Kuasa Penggugat Cacat Formil;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi pihak tergugat adalah

Halaman 53 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr

Disclaimer

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



sebagaimana yang terurai diatas, maka terhadap eksepsi tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa tentang keberatan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa surat kuasa khusus yang dibuat telah diberi tanggal dan telah pula ditandatangani baik pemberi dan penerima kuasa serta telah menyebutkan kuasa dalam hal tertentu serta sudah di legalisir oleh KDEI Taipei yang kedudukannya sama dengan KBRI hanya saja penyebutannya berbeda-beda di setiap Negara, dengan demikian keberatan Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

II. Gugatan Penggugat Kabur (Obscurr Libel)

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi pihak tergugat adalah sebagaimana yang terurai diatas, maka terhadap eksepsi tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat dalil gugatan Penggugat tersebut telah menggambarkan apa yang mendasari Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat, akan tetapi terkait dengan kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa secara rinci haruslah dibuktikan terlebih dahulu dalam pembuktian pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat kabur tidak beralasan menurut hukum sehingga patut untuk ditolak.

III. Tanah Objek Sengketa Tidak Jelas

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan dalam eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat diatas, Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat pada pokoknya sudah masuk kedalam pokok perkara atau materi gugatan, sehingga diperlukan pembuktian dari para pihak untuk membuktikannya tentu saja berdasarkan masing-masing alat bukti yang akan diajukan pada persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat mengenai Tanah Objek Sengketa Tidak Jelas tidak beralasan menurut hukum sehingga patut untuk ditolak.

IV. Exceptio Domini

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi pihak tergugat adalah sebagaimana yang terurai diatas, maka terhadap eksepsi tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut , Majelis Hakim

Halaman 54 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCr



berpendapat dalil gugatan Penggugat tersebut telah menggambarkan apa yang mendasari Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat dan untuk menilai apakah Tergugat memiliki hubungan hukum secara langsung dengan objek perkara tersebut diatas adalah lebih tepat dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara setelah Majelis Hakim menilai alat-alat bukti, kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa secara rinci dalam perkara ini haruslah dibuktikan terlebih dahulu dalam pembuktian pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat kabur tidak beralasan menurut hukum sehingga patut untuk ditolak.

V. Gugatan Kurang Pihak

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi pihak tergugat adalah sebagaimana yang terurai diatas, maka terhadap eksepsi tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa hak dari pada Penggugat untuk menentukan siapa saja yang diajukan sebagai pihak Tergugat, sepanjang dapat dibuktikan adanya kepentingan hukum dan mempunyai hubungan hukum (kumulasi Subjektif dan kumulasi Objektif);

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan gugatan yang diajukan Penggugat serta para pihak dalam perkara ini maka Majelis berpendapat dalam gugatannya Penggugat telah jelas menguraikan kepentingan hukumnya juga hubungan hukumnya atas obyek sengketa maupun hubungan hukum Penggugat dengan pihak-pihak yang dijadikan sebagai Tergugat sehingga pihak-pihak yang ditarik sebagai Tergugat memiliki relevansi dengan permasalahan dalam perkara ini maka Majelis Hakim berpendapat pihak-pihak dalam perkara ini sudah tepat dan cukup, sehingga dalam hal ini eksepsi dari Tergugat tidak berdasar atas hukum dan patut untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan dalam gugatannya, bahwa Objek Sengketa dalam perkara aquo yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada dengan luas 1.894 M2 (seribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi) termasuk di dalam Akta Jual Beli Nomor 389/2010 tanggal 19 November 2010;

Menimbang, bahwa oleh Tergugat tidak memberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada dengan

Halaman 55 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas 1.894 M2 (seribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi) tersebut kepada Penggugat dan tindakan Tergugat yang menguasai dan mengakui tanah milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian materil dan immateril bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah melakukan penyangkalan yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut;

Bahwa Objek Sengketa dalam perkara aquo yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada dengan luas 1.894 M2 (seribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi) tidak termasuk di dalam Akta Jual Beli Nomor 389/2010 tanggal 19 November 2010;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu kebenaran dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-27 serta 2 (dua) orang saksi bernama WI BON ADUN dan JONG HWAT SIANG;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat untuk menguatkan sangkalannya telah pula mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut T-I. sampai dengan T-23 serta 1 (satu) orang saksi bernama TELLY FEBE RIANAWATY;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca, mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, Replik, maupun Duplik masing-masing pihak berperkara, Majelis akan mempertimbangkan secara hukum dengan menetapkan pokok-pokok persoalan dalam perkara ini dengan mengajukan pertanyaan hukum sebagai berikut :

1. Apakah Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 8 Oktober 2010 yang telah diubah dengan Addendum Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tertanggal 3 November 2010 berikut lampirannya dan Jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No.389/2010 tertanggal 19 November 2010 sah menurut hukum?
2. Apakah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada

Halaman 56 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



dengan luas 1.894 M2 (seribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi) termasuk Objek Jual Beli di dalam Akta Jual Beli Nomor 389/2010 tanggal 19 November 2010 dan Perbuatan Tergugat yang menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada dengan luas 1.894 M2 (seribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi) adalah milik Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang, bahwa terkait dengan pertanyaan hukum pertama sebagaimana diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli (R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 29.);

Menimbang, bahwa pasal 5 UUPA menyatakan: "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama";

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam pasal 5 tersebut oleh karena disebutkan bahwa Hukum tanah nasional kita adalah hukum adat, maka berarti konsepsi, asas-asas, lembaga dan system hukum yang dipergunakan adalah sistem hukum adat

Menimbang, bahwa pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya :

1. Tunai dan ;
2. Terang ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perjanjian jual-beli yang telah dilakukan oleh Penggugat terhadap tanah objek sengketa telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana dalam system hukum adat, sebagai berikut :

Halaman 57 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Menimbang, bahwa yang dimaksudkan dengan **tunai** adalah penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama, yang mana pembayaran tersebut bisa dilakukan secara kontan atau dibayar sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang dihubungkan dengan jawaban Tergugat bahwa Penggugat dan Tergugat melakukan Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 8 Oktober 2010 yang telah dirubah dengan Addendum Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tertanggal 3 November 2010 untuk sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3393/Pasirsari dengan luas 20.135 M2 (dua puluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi) dan sudah dibayar lunas oleh Penggugat dan dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 389/2010 yang dibuat di hadapan PPAT TELLY FEBERIANAWATI, SH, PPAT di Kabupaten Bekasi;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah terdapat suatu kesepakatan (konsensus) antara Penggugat dengan Tergugat dan dengan demikian, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa proses jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi syarat Tunai sebagaimana dalam syarat jual-beli tanah menurut hukum adat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan syarat **Terang**, sebagaimana dibawah ini :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan syarat terang adalah pelaksanaan syarat pertama, yaitu syarat tunai diatas harus dilakukan dihadapan saksi dan para pejabat/pamong desa setempat;

Menimbang, bahwa menurut Peraturan Pemerintah No. 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah (sebagaimana telah diperbaharui dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), jual-beli harus dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah” ;

Menimbang, bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang peraturan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang bertanda P-11 yaitu Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 389/2010, tertanggal, 19 November 2010, yang

Halaman 58 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat di hadapan PPAT, TELLY FEBERIANAWATI, SH, PPAT di Kabupaten Bekasi sebagaimana tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwa Akta Jual Beli tersebut dibuat di hadapan TELLY FEBERIANAWATI, SH, PPAT di Kabupaten Bekasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432) tentang Jabatan Notaris *juncto* Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491) dimana Undang-undang ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum berdasarkan alat bukti tertulis dalam bentuk akta otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang dilakukan melalui jabatan Notaris;

Menimbang, bahwa Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris semestinya harus dipandang sebagai norma hukum yang memberikan dasar bagi perjanjian pendahuluan peralihan hak atas tanah yang merupakan pengembangan hukum pertanahan sebagaimana dimaksud Penjelasan Umum III angka (1) UUPA, yang intinya bahwa hukum pertanahan dibangun berdasarkan hukum adat yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka dapat diketahui bahwa Akta Jual Beli tersebut telah dibuat dihadapan TELLY FEBERIANAWATI, SH, PPAT di Kabupaten Bekasi, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Jual Beli tersebut telah memenuhi syarat terang;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas tersebut secara keseluruhan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian jual-beli yang dibuat oleh Penggugat dan Turut Tergugat tersebut telah memenuhi syarat-syarat / ketentuan syarat jual-beli tanah menurut hukum adat yang merujuk pada ketentuan yang telah digariskan dalam pasal 5 Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Menimbang, bahwa dalam persidangan sendiri Majelis Hakim tidak menemukan adanya suatu fakta hukum bahwa AJB yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat telah melanggar ketentuan syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara baik terhadap syarat

Halaman 59 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr

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)



subjektif maupun terhadap syarat objektifnya oleh karenanya Majelis berpendapat bahwa perjanjian berlaku sah secara hukum sehingga petitum Penggugat angka 3, 4 dan 5 beralasan hukum sehingga cukup alasan bagi Majelis untuk mengabulkan petitum angka 3, 4 dan 5 gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan hukum kedua yaitu Apakah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada dengan luas 1.894 M2 (seribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi) termasuk Objek Jual Beli di dalam Akta Jual Beli Nomor 389/2010 tanggal 19 November 2010 dan Perbuatan Tergugat yang menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada dengan luas 1.894 M2 (seribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi) adalah milik Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan ini dengan terlebih dahulu mempertimbangkan apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa perbuatan melawan hukum (on recht matigedaad) dalam hukum perdata didasarkan pada ketentuan pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang lain yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut".

Menimbang bahwa selanjutnya peristiwa hukum yang diuraikan dalam gugatan perbuatan melawan hukum setidak-tidaknya haruslah memenuhi unsur dari perbuatan melawan hukum yang terjadi, dimana unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut adalah:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. ada kerugian bagi korban;
5. adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang bahwa berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dengan mendasarkan pada doktrin dan yurisprudensi dapat diketahui 4 kriteria perbuatan melawan hukum yang dapat dijadikan dasar gugatan, yang kriteria tersebut adalah sebagai berikut:

1. Melanggar hak subjektif orang lain;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;

Halaman 60 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;
4. Melanggar kaedah tata susila;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti P-11 yaitu Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 389/2010, tertanggal, 19 November 2010, yang dibuat di hadapan PPAT, TELLY FEBERIANAWATI, SH, PPAT Kabupaten Bekasi dan bukti P-7 yaitu Fotocopy Perjanjian Pengikatan untuk Melakukan Jual beli Nomor : 001JBBB11010, antara PT. TSANN KUEN PROPERTY DEVELOPMENT dan PT. INDOCARGOMAS PERSADA dan bukti P-8 Fotocopy Addendum Perjanjian Pengikatan untuk Melakukan Jual – Beli, tertanggal 3 November 2010 serta bukti P-12 Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3659/Mekarmukti, tertanggal 10 November 2010;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA (Undang-undang Pokok Agraria), Sertifikat adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kemudian dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sebagaimana dalam Pasal 31 ayat (1) pada bagian keempat mengenai penerbitan sertifikat disebutkan bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) PP No.24 tahun 1997. Kemudian dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 disebutkan pula bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sehingga bilamana dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Halaman 61 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-11 yaitu Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 389/2010, tertanggal, 19 November 2010, yang dibuat PPAT, TELLY FEBERIANAWATI, SH, PPAT Kabupaten Bekasi dan bukti P-7 yaitu Fotocopy Perjanjian Pengikatan untuk Melakukan Jual beli Nomor : 001JBBB11010, antara PT. TSANN KUEN PROPERTY DEVELOPMENT dan PT. INDOCARGOMAS PERSADA dan bukti P-8 Fotocopy Addendum Perjanjian Pengikatan untuk Melakukan Jual – Beli, tertanggal 3 November 2010, setelah Majelis Hakim mencermati bukti tersebut memang yang menjadi Objek Jual beli di dalam Akta Jual beli tersebut hanya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3659/Mekarmukti dengan luas 20.135 M2 (dua puluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi) dan di dalam perjanjian Perjanjian Pengikatan Jual beli disebutkan yang menjadi objek jual beli yaitu tanah dengan luas 20.135 M2 (dua puluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi) dan bangunan dengan luas 8.669 M2 (delapan ribu enam ratus enam puluh Sembilan meter persegi) dan tidak termasuk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada dengan luas 1.894 M2 (seribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi);

Menimbang, bahwa yang Majelis Hakim telah pula dilakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa pada hari Jumat tanggal 11 September 2020, dengan hasil bahwa terdapat salah satu bangunan yaitu lapangan futsal yang bangunannya masuk kedalam tanah di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada dengan luas 1.894 M2 (seribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi);

Menimbang, bahwa di dalam bukti P-12 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3659/Mekarmukti, dengan luas 20.135 M2 (dua puluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi) tertulis bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3659/Mekarmukti berasal dari pemisahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada dengan luas 1.894 M2 (seribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi);

Menimbang, bahwa di Indonesia menganut asas pemisahan horizontal yaitu kepemilikan atas tanah tidak meliputi kepemilikan atas bangunan, tanaman serta benda-benda yang berdiri diatas tanah tersebut, dengan kata lain pemilik tanah belum tentu sebagai pemilik bangunan begitu juga sebaliknya pemilik bangunan belum tentu sebagai pemilik tanah;

Halaman 62 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr

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)



Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan bukti P-13 yaitu Fotocopy Surat Perjanjian Pengalihan dan Pengambilan Hak, tertanggal 19 November 2020 yang membuktikan bahwa Tergugat sudah mengalihkan bangunan dengan luas 8.669 M2 (delapan ribu enam ratus enam puluh Sembilan meter persegi) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta sebagaimana diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa secara jelas dan nyata Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada dengan luas 1.894 M2 (seribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi) tidak termasuk didalam Objek Jual Beli dalam Akta Jual Beli Nomor 389/2010 tanggal 19 November 2010 karena walaupun sebagian bangunan Penggugat yaitu lapangan futsal masuk ke dalam tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada akan tetapi tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada tersebut bukan milik Penggugat karena Penggugat hanya sebagai pemilik bangunan tersebut dan bukan pemilik tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang di ajukan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagian bukti-bukti tersebut tidak mendukung sebagian dalil pokok gugatan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan bukti T-15 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada dengan luas 1.894 M2 (seribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi) dan di dalam Sertifikat tersebut tertulis bahwa atas Sertifikat 3282/Pasirsari dengan luas keseluruhan semula 58.991 M2 (lima puluh delapan ribu Sembilan ratus Sembilan puluh satu meter persegi) telah dilakukan pemisahan menjadi Serifikat Hak Guna Bagunan No. 3393/Pasirsari yang sekarang menjadi 3659/Pasirsari dengan luas 20.135 M2 (dua puluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi), kemudian dari sisa seluas 38.855 M2 (tiga puluh delapan ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) dilakukan pemisahan sebagian seluas 21.094 M2 (dua puluh satu ribu Sembilan puluh empat meter persegi) menjadi Serifikat Hak Guna bangunan No 3852 atau 3853/pasir sari dengan sisa seluas 17.762 M2 (tujuh belas ribu tujuh ratus enam puluh dua meter persegi), dan selanjutnya atas Serifikat Hak Guna Bangunan No 3852 atau

Halaman 63 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3853/pasir sari tersebut dilakukan lagi pemisahan menjadi Serifikat Hak Guna Bangunan No 4469/pasir sari seluas 15.868 m2 (lima belas ribu delapan ratus enam puluh delapan meter persegi) sehingga sisa luas tanah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari adalah 1894 M2 (seribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta sebagaimana diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3659/Mekarmukti dengan luas 20.135 M2 (dua puluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi) sesuai dengan Akta Jual Beli tertanggal 19 November 2020 dan tidak termasuk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada dengan luas 1.894 M2 (seribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi) dan juga Tergugat mengajukan bukti T-20 yaitu Fotocopy Berita acara perubahan data fisik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi tertanggal 31 Juli 2019 yang pada pokoknya bahwa hasil pengukuran ulang tidak terdapat perbedaan bentuk dan luas bidan tanah di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada dengan luas 1.894 M2 (seribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi) milik Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut pula dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan sebagian dalil pokok gugatan yang disangkal Tergugat sedangkan Tergugat dapat membuktikan dalil pokok sangkalannya, sehingga petitum Penggugat angka 2,6,7,8,9,10,dan 11 oleh karena tidak beralasan hukum sehingga tidak ada cukup alasan bagi Majelis untuk mengabulkan petitum tersebut sehingga Petitum

2,6,7,8,9,10 dan 11 harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum No. 12 yang memohon kepada ganti kerugian, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Tergugat diharuskan membayar ganti rugi kepada Penggugat, sehingga Petitum point 12 harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai uang paksa yang dimintakan Penggugat, menurut majelis tidak beralasan karena dalam perkara ini adalah tuntutan untuk pembayaran sejumlah uang, maka uang paksa tidak diperkenankan (Vide: Pasal 606a Rv dan Pasal 606b Rv), sehingga Petitum point 13 harus ditolak;

Halaman 64 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr



Menimbang, bahwa terhadap sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat oleh karena permohonan tersebut tidak mempunyai dasar yang kuat secara hukum untuk dikabulkan dan selama berlangsung proses pemeriksaan ini, Majelis Hakim tidak mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) oleh karena maka oleh karenanya petitum poin 14 dan poin 15 gugatan Penggugat harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 16 agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut haruslah ditolak karena selain tidak memenuhi persyaratan yang diatur dalam pasal 180 HIR, juga tidak sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juni 2000;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai petitum dalam poin 17 gugatan Penggugat menurut Majelis adalah petitum yang berlebihan oleh karena secara hukum pihak Tergugat memang hanya merupakan pihak yang tunduk dan patuh pada isi putusan tanpa kewajiban untuk melakukan suatu prestasi apapun sehingga terhadap petitum tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara, oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan sebagian, maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan didalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan diatas terkait dengan petitum ke-1 (kesatu) Gugatan Penggugat, oleh karenanya gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat Rekonpensi adalah seperti yang diuraikan didalam gugatan Rekonpensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi di dalam gugatannya yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa akibat tindakan TERGUGAT REKONVENSI yang menghalang - halangi PENGGUGAT REKONVENSI untuk melakukan pemagaran terhadap tanah yang menjadi milik PENGGUGAT REKONVENSI secara melawan hukum dan juga telah melaporkannya ke kepolisian, maka PENGGUGAT REKONVENSI mengalami kerugian materil, untuk kerugian mana sangat wajar menurut hukum jika PENGGUGAT REKONVENSI meminta ganti rugi

Halaman 65 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada TERGUGAT REKONVENSI berupa biaya sewa lahan diperhitungkan sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2018 sebesar = Rp. 972.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah).

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan isi gugatan rekonsensi tersebut maka dapat terlihat adanya koneksitas yang jelas antara gugatan rekonsensi dengan gugatan konpensasi oleh karenanya pertimbangan hukum dalam gugatan konpensasi yang memiliki relevansi akan dianggap telah termuat dalam pertimbangan rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa meskipun sebagaimana dalam pertimbangan hukum dalam gugatan Konpensasi tersebut diatas Majelis telah menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3282/Pasirsari atas nama PT. Indocargomas Persada dengan luas 1.894 M2 (seribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi) tidak termasuk objek jual beli di dalam Akta Jual Beli tertanggal 19 November 2020 dan perbuatan Penggugat Rekonsensi adalah bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum namun Majelis Hakim perlu mempertimbangkan kembali apakah gugatan Rekonsensi yang dilakukan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi ini dapat dikabulkan secara hukum dengan memperhatikan posita maupun petitum gugatan Rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas gugatan Rekonsensi ini didasarkan pada perbuatan melawan hukum dari Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi yang telah menduduki tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi selama 8 (delapan) tahun dan tindakan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi yang menghalangi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi melakukan pemagaran terhadap objek sengketa perkara a quo;

Menimbang, bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi dengan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi terjadi pada tanggal 19 November 2018 dan berdasarkan bukti T-16, T-17 dan T18 selama kurun waktu 8 (delapan) tahun Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi baru memberikan somasi kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi dan selama kurun waktu tersebut baik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi dan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi tidak membangun atau pun memperjual belikan objek sengketa perkara aquo, sehingga Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi tidak dapat membuktikan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi telah melakukan perbuatan melawan hukum

Halaman 66 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCr

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)



yang mengakibatkan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi diharuskan membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi, oleh karenanya berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum point 2 dan 4 harus ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa pada hari Jumat tanggal 11 September 2020, dengan hasil bahwa pemagaran sudah selesai dilakukan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka dalil posita yang menyatakan bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi menghalangi pemagaran adalah tidak berdasar hukum dan oleh karenanya terhadap petitum gugatan rekonsensi sebagaimana point 3 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai uang paksa yang dimintakan Penggugat, menurut majelis tidak beralasan karena dalam perkara ini adalah tuntutan untuk pembayaran sejumlah uang, maka uang paksa tidak diperkenankan (Vide: Pasal 606a Rv dan Pasal 606b Rv), sehingga Petitum point 5 harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 6 agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut haruslah ditolak karena selain tidak memenuhi persyaratan yang diatur dalam pasal 180 HIR, juga tidak sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juni 2000;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai petitum dalam poin 7 gugatan Penggugat rekonsensi/Tergugat Kompensi menurut Majelis adalah petitum yang berlebihan oleh karena secara hukum pihak Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi memang hanya merupakan pihak yang tunduk dan patuh pada isi putusan tanpa kewajiban untuk melakukan suatu prestasi apapun sehingga terhadap petitum tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa dikarenakan seluruh petitum dalam gugatan rekonsensi tidak beralasan dan dinyatakan ditolak, maka terhadap gugatan rekonsensi tersebut haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lain yang tidak dipertimbangkan baik dalam gugatan kompensi maupun dalam gugatan rekonsensi, Majelis menganggap bukti-bukti tersebut kurang memiliki relevansi dengan dasar gugatan sehingga oleh karenanya bukti-bukti tersebut harus dikesampingkan;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;

Halaman 67 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena pada dasarnya tergugat konvensi/penggugat rekonsensi berada dipihak yang kalah, maka kepada tergugat konvensi/penggugat rekonsensi harus dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata, Pasal-pasal HIR dan ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan :

M E N G A D I L I

DALAM KONPENS I

DALAM EKSEPSI

-Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Provisi

-Menyatakan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan dalam Pokok Perkara dari Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tertanggal 8 Oktober 2010 yang telah dirubah dengan Addendum Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tertanggal 3 November 2010 berikut lampirannya.
3. Menyatakan sah dan berharga Akta jual beli tertanggal 19 Nopember 2010.
4. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengalihan dan Pengambilalihan Hak tertanggal 19 Nopember 2010 berikut lampirannya
5. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

DALAM REKONPENS I

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpens i untuk seluruhnya;

DALAM KONPENS I DAN REKONPENS I

- Menghukum Tergugat Konpens i/Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.264.000,- (satu juta dua ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Rabu, tanggal 27 Januari 2021, oleh HANDRY SATRIO,SH.MH sebagai Hakim Ketua, ALBERT DWIPUTRA SIANIPAR,SH. dan RIZKI RAMADHAN,SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari

Halaman 68 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr

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

Rabu tanggal 3 Februari 2021 oleh Hakim Ketua Sidang dengan didampingi Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh SYARIPUDIN, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cikarang, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan dihadiri Kuasa Tergugat.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

ALBERT DWIPUTRA SIANIPAR, S.H.

HANDRY SATRIO, S.H., M.H.

RIZKI RAMADHAN, S.H.

Panitera Pengganti,

SYARIPUDIN, S.H.

Daftar perincian biaya perkara :

Pendaftaran/ PNB	: Rp.	30.000,00
Biaya Pemberkasan	: Rp.	75.000,00
Biaya Panggilan	: Rp.	380.000,00
PNBP Panggilan	: Rp.	10.000,00
Pemeriksaan Setempat	: Rp.	750.000,00
Materai	: Rp.	9.000,00
Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,00 +
Jumlah	: Rp.	1.264.000,00

(satu juta dua ratus enam puluh empat ribu rupiah)

Halaman 69 dari 68 Halaman, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PNCkr

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)