



PUTUSAN

Nomor 78/Pdt.Bth/2020/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Kusmana, berkedudukan di Jl. Pinang II No.101 Rt.004/001 Kel. Pondok Baru Kec. Cilandak Jakarta Selatan sebagai Pelawan I;
2. Bani Istanto, berkedudukan di Asr Yon Zikon 13 Rt.003/013 Kel. Srengseng Sawah Kec. Jagakarsa Jakarta Selatan sebagai Pelawan II;
3. Nanang Sulaeman, berkedudukan di Asr Gegana Kelapa Dua Rt.001/006 Kel. Pasir Gunung Selatan Kec. Cimanggis Kota Depok sebagai Pelawan III;
4. Faruk, berkedudukan di Jl. Mesjid Al Munir No.96 Rt.012/003 Kel. Makasar Kec. Makasar Jakarta Timur sebagai Pelawan IV;
5. Ahmad Saiful Roni, berkedudukan di Jl. Rasamala VII Rt.011/013 Kel. Menteng Dalam Kec. Tebet Jakarta Selatan sebagai Pelawan V;
6. Muhamad Ridwansyah, berkedudukan di Jl. Kalipasir GG Tembok No.3 C Rt.002/010 Kel. Kebon Sirih Kec. Menteng Jakarta Pusat sebagai Pelawan VI;
7. Joko Siswanto, berkedudukan di Jl. Kesejahteraan No.51 Rt.007/007 Kel. Keagungan Kec. Taman Sari Jakarta Barat, sebagai Pelawan VII;
8. Achmad Sofian, berkedudukan di Cipinang Bali Rt.007/007 Kel. Cipinang Melayu Kec. Makasar Jakarta Timur, sebagai Pelawan VIII;
9. Lazib, berkedudukan di Jl. H Dimun Rt.004/006 Kel. Sukamaju Kec. Cilodong Kota Depok sebagai Pelawan IX;
10. Sugito, berkedudukan di Kp. Utan Jaya No.59 Rt.008/004 Kel. Pondok Jaya Kec. Cipayung Kota Depok sebagai Pelawan X;

halaman 1 dari 41 Putusan Perdata Nomor 78/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Para Pelawan I sampai Pelawan X telah memberikan kuasa kepada FX. Denny S Aliandu, SH beralamat di Wisma MRA Lt.3Jl. TB Simatupang No.19 Rt.7/9 Cilandak Baru Cilandak Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Maret 2020, selanjutnya di sebut sebagai Para Pelwan;

Lawan:

1. M Said Zakaria, bertempat tinggal di bertempat tinggal di Jl. Lio Hek Rt.01/09 No.42 Kel. Pondok Terong Kec. Cipayung Kota Depok , sebagai Terlawan I;
2. Zaldy Sofyan, S.H., bertempat tinggal di JLN.MT.HARYONO KAV.17.WISMA PD LT.5 JAKARTA SELATAN , sebagai Terlawan II;
3. Direktur Utama Pengembang Pembangunan Rumah Green Citayam City PT. Tjitajam, bertempat tinggal di Jalan Raya Jaya Citayam Bojong Gede Kab. Bogor Jawa Barat selaku Terlawan II Asal / Terlawan Intervensi II , sebagai Terlawan III;
4. Eko Supriyadi Kepala Desa Ragajaya, bertempat tinggal di Desa Ragajaya Kecamatan Bojong Gede Kabupaten Bogor , sebagai Terlawan IV;
5. Ajaji Azis, bertempat tinggal di Perumahan Putra Griya Mandiri Rt.007 Rw.09 Kel. Bojong Pondok Terong Kec. Cipayung Depok , sebagai Terlawan V;
6. Dirjen Ahu Kantor Kementrian Hukum Dan Ham, bertempat tinggal di Jl. HR. Rasuna Said Kav. 6-7 Kuningan Kota Jakarta Selatan DKI Jakarta , sebagai Terlawan VI;
7. Walikota Madya Depok, bertempat tinggal di Margonda Raya No. 54 Pancoran Mas Kota Depok, Untuk Terlawan VII hadir kuasanya Aji Rachmat K, S.H. dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Mei 2020 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tertanggal 8 Juni 2020 sebagai Terlawan VII;
8. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cibinong, bertempat tinggal di Jl. Tegar Beriman Cibinong Kab. Bogor, Untuk Terlawan VIII hadir kuasanya Jamaludin, S.H. dkk

halaman 2 dari 41 Putusan Perdata Nomor 78/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 922/SKU-600/III/2020 tertanggal 17 Maret 2020 sebagai Terlawan VIII;

9. Bupati Kabupaten Bogor, bertempat tinggal di Jalan Raya Tegar Beriman, Tengah, Cibinong Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, sebagai Terlawan IX;
 10. Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, bertempat tinggal di Jl. Boulevard Kota Kembang Sektor Anggrek Kalimulya Cilodong Kota Depok, sebagai Terlawan X;
 11. Camat Bojong Gede, bertempat tinggal di Jl. Raya Bojong Gede No. 316, Bojong Gede, Bogor, Jawa Barat, sebagai Terlawan XI;
 12. Camat Cipayung, bertempat tinggal di Jalan Raya Cipayung No. 1 A, Cipayung Jaya, Depok, Jawa Barat, sebagai Terlawan XII;
 13. Rotendi, bertempat tinggal di Jl. Letjen S Parman Kav. 108 Kel. Tomang Kec. Grogol Pertamburan Jakarta Barat, Untuk Terlawan XIII hadir kuasanya Reynold Thonak, S.H.. dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 30/SK-PN Cbi/RC-IV/2020 tertanggal 30 April 2020 yang telah didaftarkan pada Kepnaiteraan Pengadilan Negeri Cibinong tertanggal 18 Mei 2020, sebagai Terlawan XIII;
- Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan tanggal 5 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 5 Maret 2020 dalam Register Nomor 78/Pdt.Bth/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, PARA PELAWAN merupakan penduduk yang saat ini berdomisili dan menghuni di Perumahan Green Citayam City, dimana perumahan tersebut berdiri di atas sebuah lahan yang *-quad non-* menjadi objek eksekusi dari Pengadilan Negeri Cibinong.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, PARA PELAWAN mendapatkan informasi bahwasanya yang menjadi pengembang perumahan tersebut adalah PT Green Construction City, yang mana sebelumnya lahan pada perumahan tersebut telah dibeli secara sah dan berdasar hukum dari PT Tjitajam.

3. Bahwa, PARA PELAWAN pun juga telah melakukan pembelian unit rumah dari pengembang, yang seharusnya secara hukum patut dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan kepentingannya dilindungi oleh hukum yang berlaku.

4. Bahwa, PARA PELAWAN memperoleh informasi bahwasanya ada sengketa pada internal PT Tjitajam yang berimbas akan dilakukannya eksekusi atas lahan yang telah berdiri Perumahan Green Citayam City. Dari informasi yang diperoleh PARA PELAWAN ini, asset milik PT Tjitajam yang akan dilakukan eksekusi berupa sebidang tanah dan/atau bangunan yang terletak di :

- a. Desa Citayam, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan luas keseluruhan 285.000 m² (dua ratus delapan puluh lima ribu meter persegi)
- b. Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan luas keseluruhan 45.000 m² (empat puluh lima ribu meter persegi)
- c. Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan luas keseluruhan 200.400 m² (dua ratus ribu empat ratus meter persegi)
- d. Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan luas keseluruhan 429.300 m² (empat ratus dua puluh sembilan ribu tiga ratus meter persegi)
- e. Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan luas keseluruhan 34.100 m² (tiga puluh empat ribu seratus meter persegi)
- f. Kelurahan Cipayung Jaya, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dengan luas keseluruhan 561.000 m² (lima ratus enam puluh satu ribu meter persegi)

----- (selanjutnya disebut objek perkara)

1. Bahwa, di tengah masyarakat pada Perumahan Green Citayam City sangat gencar adanya berita akan dilakukan penggusuran atau perataan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh rumah pada Perumahan Green Citayam City. Banyak masyarakat termasuk PARA PELAWAN menjadi sangat resah dan takut jika memang benar hal ini akan terjadi. Di samping itu, masyarakat serta PARA PELAWAN pun tentunya juga akan kehilangan tempat tinggal, dan akan menciptakan kesengsaraan bagi ribuan masyarakat serta PARA PELAWAN ini.

2. Bahwa, eksekusi terhadap objek perkara yang termasuk Perumahan Green Citayam City akan dilakukan berdasarkan Penetapan dari Pengadilan Negeri Cibinong No. 33/Pdt.Pdt/Eks/2019/PN.Cbi Jo. No. 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi-No. 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi Jo. No. 146/Pdt/2019/PT.Bdg Jo. No. 2682 K/Pdt/ 2019, tertanggal 2 Januari 2020. Hal ini dilakukan tanpa adanya tinjauan secara eksplisit mengenai status kepemilikan dan pihak yang berhak atas objek perkara, karena menurut informasi yang diperoleh PARA PELAWAN ini status kepemilikan atas objek perkara saat ini *-quad non-* bukan milik PT Tjitajam dan telah dibatalkan oleh pihak Kantor Pertanahan; kemudian PARA PELAWAN pun memperoleh informasi bahwasanya *-quad non-* terdapat juga berbagai putusan yang telah berkekuatan hukum tetap menyatakan bahwa kepengurusan PT Tjitajam versi Rotendi tidak mempunyai *legal standing*. Dengan demikian, jika hal ini benar maka eksekusi sangatlah tidak tepat dan sudah sepatutnya ditolak atau dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong.

3. Bahwa, sebagaimana termaktub di dalam Pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR Jo. Pasal 378 dan 379 RV, PARA PELAWAN mempunyai kepentingan atas objek perkara, dan sangat berhak untuk mengajukan perlawanan *a aquo*, dan Kemudian apabila eksekusi berjalan, maka sangat jelas PARA PELAWAN akan sangat mengalami kerugian.

4. Bahwa, *-provisionil-* oleh karena PARA PELAWAN dalam hal ini mempunyai bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan di hadapan hukum, maka sangat relevan dan sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* setidaknya melakukan penundaan atas pelaksanaan eksekusi hingga perlawanan ini berkekuatan hukum tetap; serta selanjutnya membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No. 33/Pdt.Pdt/Eks/ 2019/PN.Cbi Jo. No. 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi-No. 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi Jo. No. 146/Pdt/2019/PT.Bdg Jo. No. 2682 K/Pdt/ 2019, tanggal 2 Januari 2020.

halaman 5 dari 41 Putusan Perdata Nomor 78/Pdt.Bth/2020/PN Cbi

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

PERMOHONAN

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan ini PARA PELAWAN memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menunda pelaksanaan eksekusi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No. 33/Pen.Pdt/Eks/2019/PN.Cbi Jo. No. 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi-No. 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi Jo. No. 146/Pdt/2019/PT.Bdg Jo. No. 2682 K/Pdt/ 2019, tertanggal 2 Januari 2020

DALAM POKOK PERKARA

- 1) Mengabulkan Perlawanan PARA PELAWAN untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan PELAWAN I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX dan X adalah PARA PELAWAN yang tepat, benar dan beralasan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No. 33/Pen.Pdt/Eks/2019/PN.Cbi Jo. No. 79/Pdt.G/2017/ PN.Cbi-No. 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi Jo. No. 146/Pdt/2019/PT.Bdg Jo. No. 2682 K/Pdt/2019, tertanggal 2 Januari 2020;
- 3) Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi- No. 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi Jo. No. 146/Pdt/2019/PT.Bdg Jo. No. 2682 K/ Pdt/2019;
- 4) Membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No. 33/Pen.Pdt/Eks/ 2019/PN.Cbi Jo. No. 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi-No. 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi Jo. No. 146/Pdt/2019/PT.Bdg Jo. No. 2682 K/Pdt/2019, tertanggal 2 Januari 2020;
- 5) Menghukum TERLAWAN I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII dan XIII untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya. (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan datang ke persidangan kuasanya tersebut di atas ;
Untuk Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V, Terlawan VI, Terlawan IX, Terlawan X, Terlawan XI, Terlawan XII, tidak hadir dan juga

halaman 6 dari 41 Putusan Perdata Nomor 78/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak menyuruh orang lain sebagai kuasanya atau wakilnya yang sah untuk menghadiri persidangan. Meskipun kepadanya, telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut sehingga pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Untuk Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V, Terlawan VI, Terlawan IX, Terlawan X, Terlawan XI, Terlawan XII (secara kontradiktoir atau *op tegenspraak*);

Untuk Terlawan VII hadir kuasanya Aji Rachmat K, S.H. dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Mei 2020 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tertanggal 8 Juni 2020 ;

Untuk Terlawan VIII hadir kuasanya Jamaludin, S.H. dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 922/SKU-600/III/2020 tertanggal 17 Maret 2020 ;

Untuk Terlawan XIII hadir kuasanya Reynold Thonak, S.H.. dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 30/SK-PN Cbi/RC-/IV/2020 tertanggal 30 April 2020 yang telah didaftarkan pada Kepnaiteraan Pengadilan Negeri Cibinong tertanggal 18 Mei 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Robi Anugrah Marpaung, S.H., M.H., Advokat Peradi pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Oktober 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan VIII dan Terlawan XIII memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Terlawan VIII telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Gugatan Perkara ini adalah murni Perkara perdata permasalahan antara Pelawan dengan Para Terlawan lainnya, yang mana tidak ada keterkaitan secara langsung dengan Terlawan VIII (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor), karena pada prinsipnya Terlawan VIII (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah pihak eksekutif dan atau/suatu Lembaga/Instansi Pelayanan Publik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 beserta turunan Peraturan-peraturan pelaksanaannya, yang mana pada akhirnya akan taat pada produk lembaga Yudikatif/Pengadilan Negeri Cibinong, yang telah memenuhi persyaratan administratif dan prosedural berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan atau tanpa turut terlibat dalam pemeriksaan Perkara ini, karena fungsi Terlawan VIII (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) sebagai Lembaga/Instansi Pelayanan Publik dibidang Administrasi Pertanahan.

2. Bahwa mencermati Gugatan Pelawan, seluruhnya merupakan masalah keperdataan antara Pelawan dengan Terlawan I dan Para Terlawan lainnya yang tidak ada sangkut pautnya dengan tugas pokok dan fungsi Terlawan VIII (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor).

3. Bahwa Pelawan mengkaitkan Terlawan VIII (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) dalam dalil-dalil Gugatan Pelawan sangat tidak beralasan mengingat

- a. Pokok masalah dalam Perkara ini adalah masalah keperdataan antara Pelawan dengan para Terlawan lainnya.
- b. Dalam dalil-dalil Gugatan sama sekali tidak menyebutkan adanya hukum atau kewenangan yang dilanggar oleh Terlawan VIII (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor).

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang Mengadili Perkara ini berkenan memutus:

1. Menerima Jawaban Terlawan VIII (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor);
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam Perkara ini;
3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Terlawan XIII telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut

A. DALAM EKSEPSI

Tentang PARA PELAWAN Bukan Pihak Yang Berhak Untuk Mengajukan Perlawanan *a quo* (*diskualifikasi in person*)



1. Bahwa TERLAWAN XIII menolak dan membantah seluruh dalil-dalil dan keterangan-keterangan PARA PELAWAN yang tersebut dalam Perlawanannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata oleh TERLAWAN XIII;
2. Bahwa maksud dan tujuan Perlawanan PARA PELAWAN adalah membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 33/Pen.Pdt/Eks/2019/PN.Cbi Jo No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi – Nomor : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi. Jo No : 146/PDT/2019/PT.Bdg Jo No : 2682K/PDT/2018 tertanggal 2 Januari 2020, dimana PARA PELAWAN merupakan penduduk yang saat ini berdomisili dan menghuni di Perumahan Green Citayam City;
3. Bahwa setelah TERLAWAN XIII mencermati dalil-dalil Perlawanan PARA PELAWAN, tidak ada 1 (satu) dalil pun yang menerangkan terkait bukti kepemilikan/ *Legal Standing* PARA PELAWAN yang mengaku sebagai Pembeli dan/ atau Penghuni Perumahan Green Citayam City;
4. Bahwa Hulman Panjaitan, S.H., M.H., dalam bukunya yang berjudul “Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia” halaman 149 (seratus empat puluh Sembilan) dan Buku II Mahkamah Agung soal Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 101 (seratus satu), menyatakan sebagai berikut :
“Perlawanan terhadap Eksekusi oleh Pihak Ketiga tidak hanya dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak-hak lainnya seperti hak pakai, HGB, HGU, hak tanggungan, hak sewa, dan lain-lain”
5. Bahwa dalam Buku II Mahkamah Agung soal Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 102 (seratus dua), menyatakan sebagai berikut :
“Dalam Perlawanan pihak ketiga tersebut pelawan harus dapat membuktikan bahwa ia mempunyai alas hak sebagaimana tersebut dalam AL 1 atas barang yang disita dan apabila ia berhasil membuktikan, maka ia akan dinyatakan sebagai Pelawan yang benar dan sita akan diperintahkan untuk diangkat. Apabila Pelawan tidak dapat membuktikan bahwa ia adalah pemilik dari barang yang disita maka Pelawan akan dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar atau Pelawan yang tidak jujur, dan sita akan dipertahankan”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sejalan dengan pendapat tersebut di atas Mahkamah Agung RI juga berpendapat yang sama pada bukunya yang berjudul *"Bunga Rampai Kebijakan Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 2012/ 2014" bulan Januari tahun 2015 pada halaman 137* tertulis : *".....b. Perlawanan Pihak ketiga/ derden Verzet, berdasarkan Pasal 195 ayat (6) jo. Pasal 208 HIR, hanya dapat diajukan karena alasan "kepemilikan"(HM, HGB, HGU, HP dan Gadai tanah)....."* ;

7. Bahwa apabila ketentuan tersebut di atas dikaitkan dengan Gugatan Perlawanan PARA PELAWAN yang tidak menerangkan/ menjelaskan alas hak kepemilikan atas Objek Perkara, maka cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk menyatakan Perlawanan PARA PELAWAN Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) karena PARA PELAWAN Bukan Pihak Yang Berhak Untuk Mengajukan Perlawanan *a quo* (*diskualifikasi in person*).

Tentang Pihak Yang Ditarik Sebagai TERLAWAN Keliru (*Gemis Aanhoeda Nigheid*)

1. Bahwa PARA PELAWAN dalam Gugatan Perlawanannya menarik Rotendi selaku Pribadi sebagai TERLAWAN XIII, yang mana Rotendi selaku Pribadi bukan sebagai Pihak dalam Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Cibinong No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi Jo Pengadilan Tinggi Bandung No : 146/Pdt/2019/PT.Bdg Jo Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 2682 K/PDT/2019 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*) dan telah dikeluarkan Penetapan Eksekusi Nomor : 33/Pen.Pdt/Eks/2019/PN.Cbi Jo No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi – Nomor : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi. Jo No : 146/PDT/2019/PT.Bdg Jo No : 2682K/PDT/2018 tertanggal 24 Januari 2020. Adapun Rotendi menjadi Pihak dalam Perkara dimaksud adalah selaku Pelawan Intervensi/ Terbanding II/ Termohon Kasasi II dalam kedudukannya selaku Direktur PT. TJITAJAM berdasarkan Akta Berita Acara Rapat No. 129 tertanggal 16 Desember 2003 Yang dibuat di hadapan Notaris Buntario Tigris Darmawa NG, S.H dengan Pengesahan Menteri Hukum dan HAM No C-02729 HT.01.04.TH.2004 tertanggal 5 Februari 2004. Dengan demikian maka terbukti PARA PELAWAN telah keliru/ salah sasaran dalam menarik pihak TERLAWAN dalam Perkara *a quo*;

halaman 10 dari 41 Putusan Perdata Nomor 78/Pdt.Bth/2020/PN Cbi

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)



2. Bahwa terhadap hal tersebut di atas, Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" halaman 113 (seratus tiga belas) menyatakan sebagai berikut :

"Akibat Hukum Kesalahan Pihak. Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai Pelawan). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai Terlawan (gemis aanhoedarmigheid)..... bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum : gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard)"

3. Bahwa selain itu, dengan ditariknya Rotendi selaku Pribadi dalam Perkara a quo, artinya PARA PELAWAN telah menambahkan Pihak selain pihak dalam Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Cibinong No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi Jo Pengadilan Tinggi Bandung No : 146/Pdt/2019/PT.Bdg Jo Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 2682 K/PDT/2019 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*), yang mana hal tersebut bertentangan dengan Ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata, yang dapat dikutip sebagai berikut :

"Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga, persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317"

4. Bahwa terhadap ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata, M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya tersebut di atas halaman 299 (dua ratus Sembilan puluh Sembilan) berpendapat sebagai berikut :

"Proses Penyelesaian suatu perkara, tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Prinsip kontrak partai (Party Contract) yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdata yang menegaskan perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya, berlaku juga dalam Proses Penyelesaian Perkara. Hanya mengikat kepada para pihak Pelawan dan Terlawan. Tidak boleh merugikan pihak ketiga atau pihak lain yang tidak terlibat sebagai pihak dalam perkara yang bersangkutan"



5. Bahwa berdasarkan seluruh uraian fakta dan ketentuan serta pendapat Ahli Hukum tersebut di atas, maka Gugatan Perlawanan PARA PELAWAN yang menarik Rotendi selaku Pribadi sebagai TERLAWAN XIII jelas mengandung Cacat Formil dan Keliru/ salah sasaran, dan oleh karenanya cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk menyatakan Perlawanan PARA PELAWAN Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan oleh TERLAWAN XIII dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan *Mutatis Mutandis* dari Pokok Perkara;

2. Bahwa TERLAWAN XIII menolak dan membantah seluruh dalil-dalil dan keterangan-keterangan PARA PELAWAN yang tersebut dalam Perlawanannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata oleh TERLAWAN XIII;

3. Bahwa sebelum TERLAWAN XIII menanggapi dalil-dalil Perlawanan PARA PELAWAN, terlebih dahulu TERLAWAN XIII sampaikan, bahwa Upaya PARA PELAWAN mengajukan Perlawanan *a quo* terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 33/Pen.Pdt/Eks/2019/PN.Cbi Jo No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi – Nomor : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi. Jo No : 146/PDT/2019/PT.Bdg Jo No : 2682K/PDT/2018 tertanggal 2 Januari 2020 merupakan tindakan yang keliru dan tidak sesuai dengan Hukum Acara, karena Penetapan dimaksud merupakan Penetapan yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Cibinong terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi No : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi tertanggal 7 September 2018 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 146/Pdt/2019/PT.Bdg tertanggal 16 Mei 2019 Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 2682 K/PDT/2019 tertanggal 4 Oktober 2019 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);

4. Bahwa Perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi tersebut di atas hanya dapat dilakukan oleh PARA PELAWAN jika Perkara yang dilawan belum mempunyai Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*), sehingga harusnya PARA PELAWAN mengajukan Gugatan Perdata Biasa, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan



Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 996 K/Pdt/1989 yang menyatakan sebagai berikut :

"Bahwa Derden Verzet yang diajukan atas CB yang diletakkan PN dalam suatu Perkara Perdata, dapat dibenarkan selama putusan perkara yang dilawan (Perkara Pokok) belum mempunyai kekuatan hukum tetap"

5. Bahwa Yurisprudensi tersebut di atas sejalan dengan Pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" halaman 300 (tiga ratus), yang menerangkan sebagai berikut :

"Derden Verzet atas sita jaminan (CB), dapat diajukan selama Perkara yang dilawan belum mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap. Apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, upaya hukum yang dapat dilakukan pihak ketiga bukan derden verzet, tetapi berbentuk gugatan perdata biasa"

6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah selayak dan sepantasnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* menyatakan menolak Perlawanan PARA PELAWAN untuk seluruhnya;

7. Bahwa TERLAWAN XIII menolak dengan tegas dalil Perlawanan PARA PELAWAN Poin Nomor 2 (dua) dan 3 (tiga) yang pada intinya PARA PELAWAN menyatakan bahwa Pengembang Perumahan Green Citayam City adalah PT. Green Construction City yang mana sebelumnya lahan pada perumahan tersebut telah dibeli secara sah dan berdasar Hukum dari PT. TJITAJAM serta PARA PELAWAN menyatakan telah melakukan pembelian unit dari Pengembang yang seharusnya secara Hukum patut dikatakan sebagai Pembeli yang beriktikad baik dan kepentingannya dilindungi oleh Hukum;

8. Bahwa dalil-dalil PARA PELAWAN tersebut di atas merupakan dalil yang menyesatkan dan tidak sesuai dengan fakta yang ada, adapun tanggapan dari TERLAWAN XIII sebagai berikut :

8.1. Bahwa pertama-tama perlu TERLAWAN XIII tegaskan kedudukan hukum PT. Green Construction City (TERLAWAN III *a quo*) dengan Perumahan Green Citayam BUKAN sebagai Pengembang (Developer) yaitu Perusahaan yang melakukan pengadaan dan pengolahan tanah serta pengadaan bangunan dan/atau sarana dan prasarana dengan maksud dijual atau disewakan. PT Green Construction City adalah Kontraktor (Contractor) yaitu



pihak yang mengerjakan pembangunan perumahan beserta fasilitas-fasilitas lainnya berdasarkan Perjanjian;

8.2. Bahwa fakta tersebut di atas terbukti selama Proses Persidangan Perkara Pengadilan Negeri Cibinong No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi Jo Pengadilan Tinggi Bandung No : 146/Pdt/2019/PT.Bdg Jo Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 2682 K/PDT/2019 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*), dimana TERLAWAN III terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena membangun Perumahan Green Citayam City tanpa memiliki izin-izin sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang serta membangun di atas tanah milik pihak lain *in casu* PT. TJITAJAM yang diwakili oleh ROTENDI (TERLAWAN XIII) selaku Direktur dan Jahja Komar Hidajat selaku Komisaris Pemegang Saham PT Suryamega Cakrawala 2.250 Lembar Saham dan Jahja Komar Hidajat 250 Lembar Saham sebagaimana dimaksud dalam SHGB No : 1798/Ragajaya, SHGB No : 1800/Ragajaya dan SHGB No : 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996;

8.3. Bahwa selain itu, fakta tersebut juga diakui oleh TERLAWAN III selama Proses Persidangan Perkara Perlawanan yang diajukan oleh TERLAWAN III *a quo* di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Register Perkara No : 11/Pdt.Bth/2020/PN.Cbi atas Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi No : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi tertanggal 7 September 2018 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 146/Pdt/2019/PT.Bdg tertanggal 16 Mei 2019 Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 2682 K/PDT/2019 tertanggal 4 Oktober 2019 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*), dimana dalam Perlawanannya, TERLAWAN III mengakui bahwa tanah yang saat ini dibangun Perumahan Green Citayam City masih tercatat atas nama PT. TJITAJAM yang diwakili oleh ROTENDI (TERLAWAN XIII) selaku Direktur dan Jahja Komar Hidajat selaku Komisaris, Pemegang Saham PT Suryamega Cakrawala (2.250 Lembar Saham) dan Jahja Komar Hidajat (250 Lembar Saham);



8.4. Bahwa Perlawanan yang diajukan oleh PT. Green Construction City (TERLAWAN III) tersebut di atas telah diputus oleh Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 19 Agustus 2020, dengan amar Putusannya sebagai berikut :

"Mengadili

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Terlawan I

Dalam Provisi

Menolak Petitum Pelawan

Dalam Pokok Perkara

- *Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar*
- *Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya*

Menghukum Pelawan untuk membayar biaya Perkara sebesar Rp. 8.485.000,- (delapan juta empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah)"

8.5. Bahwa Adapun Pertimbangan Hukum Yang Mulia Majelis Hakim menolak Perlawanan yang diajukan oleh TERLAWAN III, yaitu sebagai berikut :

- a.** Bahwa berdasarkan Surat dari Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : W11.U20/2021/HK.02/IV/2020 tertanggal 24 April 2020 diketahui bahwa Ahmad Hidayat Assegaff dalam kapasitasnya sebagai Direktur PT. Green Construction City (TERLAWAN III) merupakan Pihak Terlawan Intervensi II dalam Perkara No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi dan Terlawan IV Perkara No : 210/Pdt.Bth/2018/PN.Cbi;
- b.** Bahwa SHGB Pengganti No : 1798/Ragajaya, SHGB No : 1800/Ragajaya dan SHGB No : 1801/Ragajaya telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No : 106/G/2017/PTUN.Bdg Tanggal 2 Januari 2018 Jo Putusan PT.TUN Jakarta No : 65 tertanggal 18 April 2018, Jo Putusan Ma No. 461 K/Tun/2018 tertanggal 8 Oktober 2018 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) Jo Putusan MARI No. 109 PK/TUN/2019 tertanggal 22 Oktober 2019. Jo Penetapan Eksekusi No : 106/Pen. Eks/ 2017/ PTUN-Bdg tertanggal 17 Juni 2019;



- c. Bahwa berdasarkan Putusan No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi -Nomor 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi Jo No : 146/PDT/2019/PT.Bdg Jo No : 2682 K/PDT/2019/PN.Cbi yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht*) PT. TJITAJAM yang sah adalah PT. TJITAJAM dengan Direktur Rotendi dan Komisaris Jahja Komar Hidayat, Pemegang Saham PT. Suryamega Cakrawala (2250 Lembar Saham) dan Jahja Komar Hidayat (250 Lembar Saham);
- d. Bahwa berdasarkan Putusan No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi -Nomor 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi Jo No : 146/PDT/2019/ PT.Bdg Jo No : 2682 K/PDT/2019/PN.Cbi (*inkracht*), PT. TJITAJAM dengan Direktur Rotendi dan Komisaris Jahja Komar Hidayat merupakan pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana dimaksud dalam SHGB No. 3/Citayam, SHGB No 1798/Ragajaya, SHGB No. 1799/Ragajaya, SHGB No 1800/Ragajaya, SHGB 1801/Ragajaya, SHGB No. 257/Cipayung Jaya, dan SHGB No. 1802/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996.

8.6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka membuktikan TERLAWAN III tidak memiliki hak apapun atas tanah yang saat ini berdiri Perumahan Green Citayam City, dan fakta dimaksud juga telah membantah dalil PARA PELAWAN yang menyatakan lahan Perumahan Green Citayam City telah dibeli oleh TERLAWAN III secara sah dari PT. TJITAJAM, karena senyatanya sampai saat ini tidak pernah ada proses Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah-tanah milik PT. TJITAJAM sebagaimana dimaksud dalam SHGB No. 3/Citayam, SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No. 1799/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya, SHGB No. 1801/Ragajaya, SHGB No. 257/Cipayung Jaya, dan SHGB No. 1802/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 kepada pihak manapun termasuk namun tidak terbatas pada TERLAWAN II dan TERLAWAN III;

8.7. Bahwa TERLAWAN XIII dalam Jawaban ini men *sommer* PARA PELAWAN untuk membuktikan adanya bukti Peralihan Hak Atas tanah dari PT. TJITAJAM yang diwakili oleh ROTENDI selaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktur dan Jahja Komar Hidajat selaku Komisaris, Pemegang Saham PT Suryamega Cakrawala (2.250 Lembar Saham) dan Jahja Komar Hidajat (250 Lembar Saham) kepada PT. Green Construction City/ TERLAWAN III;

8.8. Bahwa selanjutnya TERLAWAN XIII menolak dengan tegas dalil PARA PELAWAN yang menyatakan PARA PELAWAN adalah pembeli yang beriktikad baik. Adapun kriteria seseorang dapat dikatakan sebagai pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi telah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yakni sebagai berikut :

a. Melakukan Jual Beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :

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

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

- Penjual adalah orang yang berhak/ memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;

halaman 17 dari 41 Putusan Perdata Nomor 78/Pdt.Bth/2020/PN Cbi

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

- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/ hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

8.9. Bahwa apabila Kriteria tersebut di atas dikaitkan dengan dalil PARA PELAWAN, maka jelas PARA PELAWAN bukan Pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi, dimana PARA PELAWAN pada saat membeli unit pada Perumahan Green Citayam City terbukti tidak melakukan penelitian terlebih dahulu baik terhadap status kepemilikan tanah maupun status pembangunan perumahan, adapun fakta-fakta sebenarnya dapat TERLAWAN XIII uraikan sebagai berikut :

8.9.1. Bahwa tanah yang digunakan oleh PT. Green Construction City/ TERLAWAN III untuk membangun Perumahan Green Citayam City merupakan tanah milik PT. TJITAJAM PT. TJITAJAM yang diwakili oleh ROTENDI (TERLAWAN XIII) selaku Direktur dan Jahja Komar Hidajat selaku Komisaris, Pemegang Saham PT. Suryamega Cakrawala (2250 Lembar Saham) dan Jahja Komar Hidajat (250 Lembar Saham). Hal mana terbukti dari SHGB No. 1798/Ragajaya, SHGB No. 1800/Ragajaya dan SHGB No. 1801/Ragajaya sampai saat ini masih tercatat atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996;

8.9.2. Bahwa tanah tersebut sedang diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sesuai Putusan No : 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*), yang pelaksanaannya telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong, sesuai Berita Acara Penyitaan Jaminan No: 26/Pdt/Del.CBN/1999/ PN.CBN. Jo No. 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim tertanggal 12, 15, dan 16 Juli 1999;

8.9.3. Bahwa selain Pengadilan Negeri Cibinong, tanah milik PT. TJITAJAM tersebut di atas juga diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Cibinong dalam Perkara

halaman 18 dari 41 Putusan Perdata Nomor 78/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Perdata Nomor : 79/Pdt.G/2017/PN.CBI No. 79/Pdt.Int/2017/
PN.CBI Jo Pengadilan Tinggi Bandung No :
146/PDT/2019/PT.BDG Jo Putusan Mahkamah Agung
Republik Indonesia No : 2682 K/Pdt/2019 tertanggal 4
Oktober 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht
van gewijsde*) yang pelaksanaannya sesuai Penetapan
Nomor : 04/Pen.Pdt/CB/2018/PN.CBI Jo Nomor :
79/Pdt.G/2017/ PN.Cbi tertanggal 9 Agustus 2019 dan Berita
Acara Sita Jaminan No : 04/Pen.Pdt/CB/2018/PN.CBI Jo
Nomor : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi tertanggal 23 Agustus 2018;

8.9.4. Bahwa Perumahan Green Citayam City terbukti tidak memiliki izin-izin sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin Prinsip, Izin Lokasi, dll, hal mana dibuktikan dengan Penyegelan yang dilakukan oleh Satpol PP Kabupaten Bogor sejak Pembangunan Perumahan oleh TERLAWAN III masih 200 (dua ratus) unit, dan fakta tersebut telah diberitakan di Media Massa maupun Media Online yang dapat diakses oleh Masyarakat luas termasuk PARA PELAWAN.

9. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka terbukti dalil Perlawanan PARA PELAWAN Poin Nomor 2 (dua) dan 3 (tiga) merupakan dalil yang tidak sesuai dengan Fakta dan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah selayak dan sepantasnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* menyatakan menolak Perlawanan PARA PELAWAN untuk seluruhnya dan menyatakan PARA PELAWAN bukan Pelawan yang beriktikad baik;

10. Bahwa TERLAWAN XIII menolak dengan tegas dalil Perlawanan PARA PELAWAN poin nomor 4 (empat) yang menyatakan sebagai berikut : "*Bahwa, PARA PELAWAN memperoleh informasi bahwasanya ada sengketa pada internal PT. Tjitajam yang berimbas akan dilakukannya eksekusi atas lahan yang telah berdiri...dst*";

11. Bahwa dalil PARA PELAWAN tersebut di atas merupakan dalil yang sangat menyesatkan, karena senyatanya tidak pernah terjadi sengketa Internal PT. TJITAJAM yang diwakili oleh Rotendi (TERLAWAN XIII) selaku Direktur, Jahja Komar Hidajat selaku Komisaris serta Pemegang Saham PT. Suryamega Cakrawala (2250 Lembar Saham) dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jahja Komar Hidajat (250 Lembar Saham) bahkan tidak pernah ada Jual Beli Saham PT. TJITAJAM yang dituangkan dalam Akta Jual Beli antara PT. TJITAJAM dengan Direktur Rotendi (TERLAWAN XIII) dengan pihak manapun termasuk namun tidak terbatas pada TERLAWAN II;

12. Bahwa adapun fakta yang terjadi adalah terdapat pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab yakni Ponten Cahaya Surbakti, Dayat Syarif Narkis, S.H., Tamami Imam Santoso, Tavip Purnomo Hadi, Drs. Zaldy Sofyan, S.H. (TERLAWAN II), Drs Cipto Sulistio, Kivlan Zen, s.i.p, M.si., Rony Wongkar, Muhammad Yusuf Tarigan, secara Melawan Hukum dengan menggunakan Akta-akta yang tidak benar/ Fiktif telah mengaku-ngaku sebagai Organ Pengurus dan Pemegang Saham PT. TJITAJAM;

13. Bahwa adapun Akta-akta berikut Pengesahan yang dikeluarkan TERLAWAN VI yang digunakan oleh TERLAWAN II untuk mengaku-ngaku sebagai Organ Pengurus dan Pemegang Saham PT. TJITAJAM, sebagai berikut :

13.1. Akta No. 29 tanggal 22 November 2002, yang dibuat di hadapan Notaris Nurul Huda, S.H. berkedudukan di Bekasi, yang telah mendapat Persetujuan/ Pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No. C-14549.HT.01.04. TH. 2004 tanggal 11 Juni 2004;

13.2. Akta Keputusan Rapat No. 46 tanggal 19 April 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Rose Takarina, S.H., berkedudukan di Jakarta yang telah mendapat Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Pemegang Saham dan Direksi/ Komisaris PT TJITAJAM dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. C-UM.02.01.6177 tanggal 9 Mei 2005;

13.3. Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT TJITAJAM No. 13 tertanggal 30 September 2011 yang dibuat di hadapan Zuhendrif, SH. SpN., Notaris Cibinong Kabupaten Bogor, yang telah mendapat Pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No. AHU. 31985.AH.01.02 tertanggal 13 Juni 2012;

13.4. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 06 tertanggal 12 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Suparno, SH., Mkn, berkedudukan di Bogor;

13.5. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT TJITAJAM No. 27 tertanggal 20 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Harry Purnomo, SH., MH.,



Mkn., berkedudukan di Bekasi yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.10-02577 tertanggal 21 Januari 2014;

13.6. Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham PT TJITAJAM No. 18 tertanggal 7 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Notaris H. Zarius Yan, S.H., berkedudukan di Jakarta yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No. AHU-03509.40.20.2014 tertanggal 4 Juni 2014;

13.7. Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT TJITAJAM No. 15 tertanggal 9 Juli 2015 yang dibuat di hadapan Notaris H. Zarius Yan, S.H., berkedudukan di Jakarta yang telah mendapat Pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0939268.AH.01.02 tertanggal 13 Juli 2015.

14. Bahwa seluruh Akta-akta berikut Pengesahan yang dikeluarkan oleh TERLAWAN VI sebagai akibat Hukumnya milik TERLAWAN II tersebut di atas, faktanya telah dinyatakan Batal Demi Hukum/ Tidak Sah oleh Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi No : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi tertanggal 7 September 2018 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 146/Pdt/2019/PT.Bdg tertanggal 16 Mei 2019 Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 2682 K/PDT/2019 tertanggal 4 Oktober 2019 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*) dan diikuti Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 33/Pen.Pdt/Eks/2019/PN.Cbi Jo No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi – Nomor : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi. Jo No : 146/PDT/2019/PT.Bdg Jo No : 2682K/PDT/2018 tertanggal 24 Januari 2020;

15. Bahwa faktanya TERLAWAN II dengan dasar Akta-akta yang telah dinyatakan batal tersebut di atas, secara Melawan Hukum telah :

15.1. Mengaku-ngaku sebagai pemilik atas bidang-bidang tanah milik PT. TJITAJAM dengan Direktur Rotendi (TERLAWAN XIII) diantaranya SHGB No : 1798/Ragajaya, SHGB No : 1800/Ragajaya, dan SHGB No : 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 serta mengajukan Permohonan Sertipikat Pengganti kepada TERLAWAN VIII dengan alasan hilang padahal tidak pernah hilang;



15.2. Bahwa saat ini SHGB Pengganti yang diterbitkan oleh TERLAWAN VIII atas Permohonan TERLAWAN II telah dinyatakan batal oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No : 106/G/2017/PTUN.Bdg Tanggal 2 Januari 2018 Jo Putusan PT.TUN Jakarta No : 65 tertanggal 18 April 2018, Jo Putusan Ma No. 461 K/Tun/2018 tertanggal 8 Oktober 2018 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) Jo Putusan MARI No : 109 PK/TUN/2019 tertanggal 22 Oktober 2019. Jo Penetapan Eksekusi No : 106/Pen. Eks/ 2017/ PTUN-Bdg tertanggal 17 Juni 2019;

15.3. Bahwa fakta tersebut di atas sejalan dengan fakta Persidangan Perkara Perlawanan No : 11/Pdt.Bth/2020/PN.Cbi yang diajukan oleh TERLAWAN III *a quo*, dimana berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh TERLAWAN VIII *a quo* dalam Perkara tersebut yakni Buku Tanah SHGB No : 1798/Ragajaya, SHGB No : 1800/Ragajaya, dan SHGB No : 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996. SHGB Pengganti sebagaimana dimaksud telah dinyatakan "TIDAK BERLAKU LAGI";

15.4. Bahwa selain mengajukan Permohonan SHGB Pengganti kepada TERLAWAN VIII, TERLAWAN II secara Melawan Hukum juga telah melakukan kerja sama dengan TERLAWAN III dan PT. Bahana Wiryra Raya, sebagaimana dituangkan dalam Akta Perdamaian No : 3 tertanggal 6 Juni 2017, yang dibuat di hadapan Harry Purnomo, S.H., selaku Notaris di Bekasi;

15.5. Bahwa adapun Kerja Sama sebagaimana dimaksud dalam Akta Perdamaian tersebut di atas adalah TERLAWAN II yang mengaku-ngaku sebagai Organ Pengurus dan Pemegang Saham PT. TJITAJAM, secara Melawan Hukum telah memberikan Kuasa kepada TERLAWAN III untuk melakukan pembangunan di atas tanah milik PT. TJITAJAM versi Direktur Rotendi (TERLAWAN XIII), dan kemudian TERLAWAN III dengan dasar Akta Perdamaian dan SHGB Pengganti yang telah dibatalkan oleh PTUN BANDUNG melakukan pembangunan Perumahan Green Citayam City;

15.6. Bahwa selain TERLAWAN II dan TERLAWAN III, adapun kedudukan PT. Bahana Wiryra Raya dalam Akta Perdamaian tersebut di atas adalah sebagai pihak yang secara Melawan



Hukum dengan dasar Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa mengaku-ngaku sebagai pemilik Tanah PT. TJITAJAM versi Direktur Rotendi (TERLAWAN XIII) dengan alas hak SHGB No : 1798/Ragajaya, SHGB No : 1800/Ragajaya dan SHGB No : 1801/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996;

15.7. Bahwa terhadap hal tersebut di atas, PT. TJITAJAM versi Direktur Rotendi (TERLAWAN XIII) telah mengajukan Gugatan Pembatalan terhadap Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual milik PT. Bahana Wiryra Raya termasuk Akta Perdamaian No : 3 tertanggal 6 Juni 2017, yang dibuat di hadapan Harry Purnomo, S.H., selaku Notaris di Bekasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong yang terdaftar dengan Register Perkara No : 137/Pdt.G/2019/PN.Cbi;

15.8. Bahwa Perkara tersebut di atas telah diputus oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 30 Januari 2020, dengan Amar Putusannya menyatakan mengabulkan Gugatan Pelawan (PT TJITAJAM versi Direktur TERLAWAN XIII) dan menyatakan batal demi Hukum seluruh Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual milik PT. Bahana Wiryra Raya termasuk Akta Perdamaian No : 3 tertanggal 6 Juni 2017, yang dibuat di hadapan Harry Purnomo, S.H., selaku Notaris di Bekasi;

15.9. Bahwa adapun yang menjadi Pertimbangan Hukum Yang Mulia Majelis Hakim dalam mengabulkan Perkara tersebut di atas, yakni sebagai berikut :

- a. Peralihan Hak Atas Tanah Objek Sengketa harus dilakukan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 34 Ayat (2), (3) dan (4) Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
- b. Bahwa Peralihan Hak Atas Tanah Objek Sengketa yang dibuat oleh Notaris dan tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan atau dalam hal ini bertentangan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;



c. Akta-Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat terhadap Tanah Objek Sengketa dapat dinilai sebagai Akta yang dibuat secara Proforma, karena tidak pernah ada transaksi pembayaran yang dilakukan kepada pihak Penjual. PT. Bank CIC/ PT Bank Century/ PT. Bank Mutiara/ PT. Bank J-Trust menyadari akan kekuatan hukum akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat secara proforma tersebut yang tidak dapat dijadikan sebagai alas hak untuk menjual Tanah Objek Sengketa;

d. Terdapat maksud terselubung atau adanya itikad tidak baik dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli terhadap Tanah Objek Sengketa, sebab Status Penyitaan Jaminan berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap terhadap SHGB-SHGB yang dilakukan Pengikatan Jual Beli oleh Para Pihak sehingga Batal Demi Hukum;

e. Perbuatan Hukum peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa terbukti bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang dilakukan oleh TERLAWAN dan TURUT TERLAWAN dalam kaitannya dengan pembuatan Akta-Akta dimaksud merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga segala Akta-Akta maupun perbuatan hukum lainnya yang timbul/ lahir berdasarkan Akta-Akta tersebut (Termasuk Akta Perdamaian No : 3 tertanggal 6 Juni 2017, yang dibuat dihadapan Harry Purnomo, S.H., selaku Notaris di Bekasi) harus dinyatakan batal demi hukum.

15.10. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No : 137/Pdt.G/2019/PN.Cbi tertanggal 30 Januari 2020 tersebut di atas telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No : 244/Pdt/2020/PT.Bdg Tertanggal 24 Juni 2020.

16. Bahwa selain itu, PT. Bahana Wiryra Raya (PT. BWR) yang mengaku sebagai pemilik Tanah Objek Sengketa dengan alas hak berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual telah mengajukan Upaya Hukum Perlawanan (*derden verzet*), namun upaya tersebut telah Ditolak Oleh Yang Mulia Majelis Hakim sebagaimana dimaksud dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No : 210/Pdt.Bth/2018/PN.Cbi Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No : 540/Pdt/2019/PT.Bdg tertanggal 19 Desember 2019 Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 2665 K/PDT/2020



| | | |
|---|---|--------------|
| 11/4/2020 | INFO PERKARA | BETA Version |
| INFORMASI PERKARA MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA | | |
| Kembali | | |
| No Register | 2665 K/PDT/2020 | |
| Pengadilan Pengaju | CIBINONG | |
| Nomor Perkara Pengadilan Tk. 1 | 210/Pdt.Bth/2018/PN.Cbi | |
| No Surat Pengantar | W11-U20/1976/HK.02/IV/2020 | |
| Jenis Permohonan | K | |
| Jenis Perkara | PDT | |
| Klasifikasi | PERLAWANAN | |
| Tanggal Masuk | 06-Aug-20 | |
| Tanggal Distribusi | 16-Sep-20 | |
| Pemohon | H. SATIRI BIN HAJI JOMBOR SELAKU DIREKTUR PT. BAHANA WIRYA RAYA | |
| Termohon / Terdakwa | M. SAID ZAKARIA, dkk; | |
| Tim Yudisial | T2 | |
| Hakim P1 | Sudrajat Dimiyati, SH., MH. | |
| Hakim P2 | DR. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH. | |
| Hakim P3 | I Gusti Agung Sumanatha, SH., MH. | |
| Hakim P4 | | |
| Hakim P5 | | |
| Panitera Pengganti | Widia Irfani, SH., MH. | |
| Status | Putus | |
| Tanggal Putus | 19-Oct-20 | |
| Amar Putusan | TOLAK | |
| Tanggal Kirim Ke Pengadilan Pengaju | | |

https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/perkara/perkara_detail.php?id=dc3cd8e4-1722-1722-c60e-30323132

1/2

**YANG MULIA HAKIM AGUNG DALAM
PUTUSANNYA MENYATAKAN MENOLAK
UPAYA HUKUM KASASI YANG
DIAJUKAN OLEH PT. BAHANA WIRYA
RAYA**

tertanggal 19 Oktober 2020 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);

KETERANGAN : BAHWA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NO : 2665 K/PDT/2020 TERTANGGAL 19 OKTOBER 2020 DALAM AMAR PUTUSANNYA MENYATAKAN MENOLAK UPAYA HUKUM KASASI YANG DIAJUKAN OLEH PT. BAHANA WIRYA RAYA (PT. BWR)

17. Bahwa adapun Pertimbangan Hukum Yang Mulia Majelis Hakim menolak Perlawanan PT Bahana Wirya Raya adalah sebagaimana diuraikan pada halaman 110 (seratus sepuluh), 111 (seratus sebelas), 116 (seratus enam belas), 120 (seratus dua puluh), dan 121 (seratus dua puluh satu) Putusan, yang menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu Perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/ bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)..... dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/ bangunan dari penjual kepada Pembeli.... Berdasarkan uraian tersebut di atas maka pembeli dalam PPJB belum mempunyai hak sama sekali terhadap Objek Tanah yang diperjual belikan karena PPJB bukan merupakan pemindahan hak dan peralihan hak atas tanah....dst"

halaman 25 dari 41 Putusan Perdata Nomor 78/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



"Menimbang, bahwa kuasa mutlak pada yang hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya... bahwa berdasarkan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang larangan penggunaan surat kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.... dan dalam peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah hanya dapat dilakukan menggunakan surat kuasa khusus....dst"

"Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, menurut pendapat Majelis Hakim tindakan PT. Bank CIC/ Bank J. Trust telah mengalihkan kedua SHGB dengan dasar Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual milik Terlawan II kepada Ny. Katrina Siagian dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, karena proses Pengikatan Jual Beli atas Tanah Objek Pengikatan Jual Beli milik Terlawan II dengan PT. Bank CIC/ Bank J. Trust yang dituangkan ke dalam Akta Pengikatan Jual Beli belum sempurna..dst"

"Menimbang, bahwa dengan demikian, berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, membuktikan apabila Proses Jual Beli antara PT. Bank CIC/ Bank J. Trust dengan Ny. Katrina Siagian yang kemudian diikuti dengan Proses Pengikatan Jual Beli antara Ny. Katrina Siagian dengan Pelawan di atas Tanah Objek Pengikatan Jual Beli milik Terlawan II adalah tidak sah....dst"

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk petitum nomor tiga dari gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dinyatakan ditolak"

"Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan pokok terhadap perlawanan ini telah dinyatakan ditolak maka untuk petitum selain dan selebihnya juga ditolak dan Pelawan dinyatakan bukan sebagai Pelawan yang beritikad baik";

18. Bahwa berdasarkan uraian-uraian fakta tersebut di atas, maka terbukti Eksekusi terhadap lahan yang berdiri Perumahan Green Citayam



City bukan terjadi karena adanya Sengketa Internal PT. TJITAJAM dengan Direktur Rotendi (TERLAWAN XIII), Komisaris Jahja Komar Hidajat melainkan karena adanya pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab secara Melawan Hukum telah mengaku-ngaku sebagai Organ Pengurus dan Pemegang Saham PT. TJITAJAM (TERLAWAN II) dan TERLAWAN III yang tidak memiliki hak apapun secara Melawan Hukum telah membangun Perumahan Green Citayam City di atas tanah milik PT. TJITAJAM dengan Direktur Rotendi (TERLAWAN XIII);

19. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dalil PARA PELAWAN poin nomor 4 (empat) jelas merupakan dalil yang tidak berdasar dan beralasan Hukum sehingga sudah sepantas dan selayaknya untuk dinyatakan ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*;

20. Bahwa TERLAWAN XIII menolak dengan tegas dalil Perlawanan PARA PELAWAN poin nomor 5 (lima) dan 6 (enam), yang pada pokoknya PARA PELAWAN mendalilkan apabila Eksekusi Perumahan Green Citayam City dilakukan akan menciptakan kesengsaraan bagi ribuan masyarakat serta PARA PELAWAN mendalilkan bahwa Objek Perkara bukan milik PT. TJITAJAM versi Direktur Rotendi (TERLAWAN XIII) dan kepengurusan PT. TJITAJAM versi Direktur Rotendi (TERLAWAN XIII) telah dinyatakan tidak mempunyai *Legal Standing* berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);

21. Bahwa dalil-dalil PARA PELAWAN tersebut di atas merupakan dalil yang menyesatkan dan terlalu dipaksakan serta tidak sesuai dengan Fakta, adapun tanggapan TERLAWAN XIII sebagai berikut :

21.1. Bahwa benar akan dilakukan pengusuran atau perataan seluruh rumah pada Perumahan Green Citayam City. Pengusuran dimaksud merupakan Eksekusi dari Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi No : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi tertanggal 7 September 2018 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 146/Pdt/2019/PT.Bdg tertanggal 16 Mei 2019 Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 2682 K/PDT/2019 tertanggal 4 Oktober 2019 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);

21.2. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwasanya, TERLAWAN III telah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan



Hukum karena membangun Perumahan Green Citayam City tanpa memiliki izin-izin sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang serta dibangun di atas tanah milik pihak lain *in casu* PT. TJITAJAM versi Direktur Rotendi (TERLAWAN XIII);

21.3. Bahwa selain itu, sebagaimana telah disampaikan pada poin nomor 8.8 (delapan titik delapan) di atas, yakni Kriteria Pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi, maka dikaitkan dengan Fakta-fakta Perkara *a quo*, terbukti PARA PELAWAN tidak dapat dikatakan sebagai Pembeli yang beriktikad baik, karena sejak Perumahan Green Citayam City dibangun, Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) Kabupaten Bogor telah beberapa kali melakukan penyegelan dikarenakan Perumahan Green Citayam City tidak memiliki Izin-izin sebagaimana diamanatkan Undang-undang, dan berita tersebut dapat diakses oleh seluruh Pihak termasuk PARA PELAWAN pada Media *Online*, namun dengan adanya fakta tersebut, PARA PELAWAN tetap melakukan pembelian unit Perumahan Green Citayam City yang terbukti dibangun secara Melawan Hukum oleh TERLAWAN III;

21.4. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, maka terkait kesengsaraan ribuan Para Konsumen termasuk PARA PELAWAN yang akan kehilangan tempat tinggal bukan merupakan tanggung jawab dari TERLAWAN XIII. Dengan demikian seharusnya PARA PELAWAN menuntut kepada TERLAWAN III selaku Kontraktor yang telah menjual unit-unit rumah di Perumahan Green Citayam City tersebut;

21.5. Bahwa selanjutnya terkait dalil PARA PELAWAN yang menyatakan Objek Perkara bukan milik PT. TJITAJAM versi Direktur Rotendi (TERLAWAN XIII) dan pengelolaan PT. TJITAJAM versi Direktur Rotendi (TERLAWAN XIII) telah dinyatakan tidak mempunyai *Legal Standing* berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);

21.6. Bahwa dalil PARA PELAWAN tersebut di atas merupakan dalil yang menyesatkan, karena sesuai Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi No : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi tertanggal 7 September 2018 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 146/Pdt/2019/PT.Bdg tertanggal 16 Mei 2019 Jo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 2682 K/PDT/2019 tertanggal 4 Oktober 2019 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*), PT. TJITAJAM versi Direktur Rotendi (TERLAWAN XIII), Komisaris Jahja Komar Hidajat, Pemegang Saham PT. Suryamega Cakrawala (2250 Lembar Saham) dan Jahja Komar Hidajat (250 Lembar Saham), telah dinyatakan :

a. Sebagai PT. TJITAJAM yang sah menurut Hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No : 108/Pdt/G/1999/PN.Jkt.Tim tertanggal 27 April 2000 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*), dan berdasarkan :

- Akta Risalah Rapat TJITAJAM NV No. 180 tertanggal 29 Oktober 1990 yang dibuat di hadapan Ahmad Ibid sebagai Pengganti dari Sutjipto S.H Notaris di Jakarta berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 42/CN/PDT. P/1990/PN. JKT. PST tertanggal 22 Oktober 1990;
- Akta Risalah Rapat TJITAJAM NV No. 182 tertanggal 29 Oktober 1990 yang dibuat di hadapan Ahmad Ibid sebagai pengganti dari Sutjipto S.H Notaris di Jakarta berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 42/CN/PDT. P/1990/PN. JKT. PST tertanggal 22 Oktober 1990;
- Akta Jual Beli saham No. 106 tertanggal 19 Juni 1995 yang dibuat di hadapan Ahmad Ibid sebagai Pengganti dari Sutjipto S.H Notaris di Jakarta berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 42/CN/PDT.P/1990/PN.JKT.PST tertanggal 22 Oktober 1990;
- Akta Jual Beli Pengalihan Hak atas saham No. 124 Tertanggal 19 Desember 1995 yang dibuat di hadapan Sutjipto S.H. Notaris di Jakarta;
- Akta Perubahan Anggaran Dasar Tjitajam NV No.45 tertanggal 10 Januari 1996 yang dibuat di hadapan Sutjipto S.H. selaku notaris di Jakarta;
- Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT TJITAJAM No.108 tanggal 15 April 1996 yang dihadapan Sutjipto S.H.

halaman 29 dari 41 Putusan Perdata Nomor 78/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



selaku notaris di Jakarta dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman RI No. C2-8583.HC.01.04.TH 96 tanggal 12 Agustus 1996;

➤ Akta No. 129 tanggal 16 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG S.H., S.E M.H Notaris di Jakarta dengan pengesahan Menteri Hukum dan HAM No. C-02729-HT.01.04.2004 tertanggal 5 Februari 2004.

b. Sebagai Pemilik yang Sah atas Tanah Berikut Bangunan-Bangunan yang ada di atasnya sebagaimana yang dimaksud dalam SHGB No : 3/Citayam, SHGB No : 1798/Ragajaya, SHGB No : 1799/Ragajaya, SHGB No : 1800/Ragajaya, SHGB No : 1801/Ragajaya, SHGB No : 257/Cipayung Jaya, dan SHGB No : 1802/Ragajaya atas nama PT. TJITAJAM dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996.

21.7. Bahwa selain Putusan tersebut di atas, keabsahan PT. TJITAJAM versi Direktur Rotendi (TERLAWAN XIII) telah dinyatakan dalam Putusan-putusan sebagai berikut :

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No : 108/Pdt/G/1999/PN.Jkt.Tim tertanggal 27 April 2000 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);

b. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 106/G/2017/PTUN.BDG tertanggal 2 Januari 2018 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor No : 65/B/2018/PT.TUN.JKT *Jo* Putusan Mahkamah Agung RI No : 461 K/TUN/2018 Tertanggal 8 Oktober 2018 *Jo* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 109 PK/TUN/2019 tertanggal 22 Oktober 2019 *Jo* Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No : 106/PEN.EKS/2017/PTUN.BDG tertanggal 17 Juni 2019 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewidsje*);

c. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 83/G/2010/PTUN-BDG tertanggal 13 April 2011 *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 132/B/2011/PT.TUN.JKT tertanggal 11 Oktober 2011 *Jo* Putusan Mahkamah Agung No 127/K/Tun/2012 tertanggal 23



April 2012 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);

d. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No :
137/Pdt.G/2019/PN.Cbi tertanggal 30 Januari 2020 Jo Putusan
Pengadilan Tinggi Bandung No : 244/Pdt/2020/PT.Bdg
Tertanggal 24 Juni 2020;

e. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No :
11/Pdt.Bth/2020/PN.Cbi tertanggal 19 Agustus 2020.

21.8. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut di atas, maka dalil PARA PELAWAN yang menyatakan Objek Perkara bukan milik PT. TJITAJAM versi Direktur Rotendi (TERLAWAN XIII) dan kepengurusan PT. TJITAJAM versi Direktur Rotendi (TERLAWAN XIII) telah dinyatakan tidak mempunyai *Legal Standing* berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*) merupakan dalil yang tidak berdasar dan beralasan Hukum, sehingga sudah selayak dan sepantasnya untuk ditolak atau dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*;

21.9. Bahwa selain itu, faktanya PT. TJITAJAM yang telah dinyatakan tidak sah, batal demi Hukum atau tidak pernah ada yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*) adalah PT TJITAJAM versi TERLAWAN II sebagaimana telah TERLAWAN XIII uraikan pada poin nomor 12 (dua belas) s/d poin nomor 14 (empat belas) di atas.

22. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dalil PARA PELAWAN poin nomor 5 (lima) dan 6 (enam) jelas merupakan dalil yang tidak berdasar dan beralasan Hukum sehingga sudah sepantas dan selayaknya untuk dinyatakan ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*;

23. Bahwa TERLAWAN XIII menolak dengan tegas dalil Perlawanan PARA PELAWAN poin nomor 7 (tujuh) dan 8 (delapan), yang pada intinya terkait Permohonan *Provisionil* yang diajukan oleh PARA PELAWAN, dimana PARA PELAWAN memohon agar menunda pelaksanaan Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 33/Pen.Pdt/Eks/2019/PN.Cbi Jo No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi – Nomor : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi. Jo No :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

146/PDT/2019/PT.Bdg Jo No : 2682K/PDT/2018 tertanggal 2 Januari 2020;

24. Bahwa dalil-dalil PARA PELAWAN tersebut di atas merupakan dalil yang sangat menyesatkan dan tidak berdasar, karena sebagaimana telah diuraikan fakta-fakta dalam Jawaban TERLAWAN XIII, tidak ada satu pun bukti kepemilikan/ *Legal Standing* yang dimiliki oleh PARA PELAWAN, dan oleh karena itu cukup beralasan dan berdasarkan Hukum untuk Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* menyatakan menolak Perlawanan PARA PELAWAN untuk seluruhnya.

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

A. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi TERLAWAN XIII untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan PARA PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM PROVISI

Menolak Permohonan Provisi PARA PELAWAN Untuk Seluruhnya.

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Menolak Perlawanan PARA PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA PELAWAN merupakan PELAWAN tidak beritikad baik;
3. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada PARA PELAWAN.

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

Menimbang, bahwa para Pelawan tidak mengajukan alat bukti surat dan alat bukti Saksi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Terlawan XIII telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Bukti T.XIII-1A Akta No.129 tertanggal 16 Desember 2003 Tentang Berita Acara PT Tjitayam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T.XIII-1B Keputusan Menteri Hukum dan HAM No.C-02729 HT.01.04.TH.2004 tertanggal Februari 2004 ;
3. Bukti T.XIII-2 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur: **108/Pdt/G/1999/PN.Jkt.Tim** tertanggal 27 April 2000 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);
4. Bukti T.XIII-3 Berita Acara Penyitaan Jaminan Nomor 26/Pdt/Del/Cb/ 1999PNcbn;
5. Bukti T.XIII-4 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 106/G/2017/PTUN.BDG tertanggal 2 Januari 2018;
6. Bukti T.XIII-5 : Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 65/B/2018/PT.TUN.JKT tertanggal 18 April 2018;
7. Bukti T.XIII-6 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 461 K/TUN/2018 tertanggal 8 Oktober 2018 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);
8. Bukti T.XIII-7 : Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No : 106/PEN.EKS/2017/PTUN-BDG tertanggal 17 Juni 2019;
9. Bukti T.XIII-8 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 109 PK/TUN/2019 tertanggal 22 Oktober 2019;
10. Bukti T.XIII-9 : Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 79/Pdt.G/2017PN.CBI No.79/Pdt.Int/2017/PN.CBI Tertanggal 7 September 2018;
11. Bukti T.XIII-10 : Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No : 146/PDT/2019/PT.BDG tertanggal 16 Mei 2019;
12. Bukti T.XIII-11 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 2682 K/PDT/2019 tertanggal 4 Oktober 2019 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);
13. Bukti T.XIII-12 :Penetapan No : 04/Pen.Pdt/CB/2018/PN.CBn;
14. Bukti T.XIII-13 :Berita Acara Sita Jaminan No : 04/Pen.Pdt/CB/2018/PN.CBn;
15. Bukti T.XIII-14 :Penetapan Eksekusi No : 33/Pen.Pdt/Eks. Peng/2019/PN.Cbi Jo No. 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi – Nomor : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi Jo No. 146/PDT/2019/PT.Bdg Jo No. 2682 K/PDT/2018 tertanggal 24 Januari 2020;
16. Bukti T.XIII-15 :Penetapan Eksekusi No : 33/Pen.Pdt/Eks. Peng/2019/PN.Cbi Jo No. 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi – Nomor : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi Jo No. 146/PDT/2019/PT.Bdg Jo No. 2682 K/PDT/2018 tertanggal 24 Januari 2020;

halaman 33 dari 41 Putusan Perdata Nomor 78/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bukti T.XIII-16 :Penetapan Eksekusi No : 33/Pen.Pdt/Eks. Peng/2019/PN.Cbi Jo No. 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi – Nomor : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi Jo No. 146/PDT/2019/PT.Bdg Jo No. 2682 K/PDT/2018 tertanggal 10 Januari 2020;
18. Bukti T.XIII-17 :Penetapan Eksekusi No : 33/Pen.Pdt/Eks. Peng/2019/PN.Cbi Jo No. 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi – Nomor : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi Jo No. 146/PDT/2019/PT.Bdg Jo No. 2682 K/PDT/2018;
19. Bukti T.XIII-18 : Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No : 210/Pdt.Bth/2018/PN.Cbi tertanggal 13 Agustus 2019;
20. Bukti T.XIII-19 : Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No : 540/PDT/2019/PT.BDG tertanggal 19 Desember 2019;
21. Bukti T.XIII-20 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2665 K/Pdt/2020 tertanggal 19 Oktober 2020 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);
22. Bukti T.XIII-21 : Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 137/Pdt.G/2019/PN.Cbi Tertanggal 30 Januari 2020;
23. Bukti T.XIII-22 : Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 244/Pdt/2020/PT.Bdg tertanggal 24 Juni 2020;
24. Bukti T.XIII-23 : Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 11/Pdt.Bth/2020/PN.Cbi tertanggal 19 Agustus 2020;
25. Bukti T.XIII-24 : Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No : 581/Pdt/2020/PT. BDG tertanggal 18 November 2020;
26. Bukti T.XIII-25 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No : 142/G/2019/PTUN.JKT tertanggal 19 Desember 2019;
27. Bukti T.XIII-26 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No : 101/B/2020/PTUN.JKT ;
28. Bukti T.XIII-27 : Informasi Perkara Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 548 K/TUN/2020 tertanggal 14 Desember 2020 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*).

Menimbang, bahwa Terlawan XIII telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 22 Maret 2021;

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

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Pelawan yang pada pokoknya mengenai bahwa, PARA PELAWAN merupakan penduduk yang saat ini berdomisili dan menghuni di Perumahan Green Citayam City, dimana perumahan tersebut berdiri di atas sebuah lahan yang *-quad non-* menjadi objek eksekusi dari Pengadilan Negeri Cibinong. Bahwa, PARA PELAWAN mendapatkan informasi bahwasanya yang menjadi pengembang perumahan tersebut adalah PT Green Construction City, yang mana sebelumnya lahan pada perumahan tersebut telah dibeli secara sah dan berdasar hukum dari PT Tjitajam. Bahwa, PARA PELAWAN pun juga telah melakukan pembelian unit rumah dari pengembang, yang seharusnya secara hukum patut dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan kepentingannya dilindungi oleh hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan Pihak ketiga tersebut (Derden Verzet), maka Terlawan VIII dan Terlawan XIII telah mengajukan jawaban di persidangan yang pada pokoknya menolak gugatan para Pelawan;

Menimbang, bahwa sebelum lebih jauh Majelis Hakim pertimbangan Pokok perkara, maka Majelis Hakim Pertimbangan terlebih dahulu Surat Pencabutan Perkara yang di ajukan Para Pelawan tertanggal 07 Desember 2020 yang di Tandatangani oleh Prinsipal Para Pelawan yang menerangkan bahwa telah mencabut Surat kuasa khusus tertanggal 03 Maret 2020 kepada Law Firm Denny Aliandu & Partners yang telah di daftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tertanggal 05 Maret 2020 dengan Nomor : 252/SK.Pdt/2020/PN Cbi;

Menimbang, bahwa di Persidangan saat telah memasuki jawab-jawab yakni telah dibacakan Jawaban Terlawan VIII dan Terlawan XIII, oleh para pelawan tidak pernah datang/hadir lagi di persidangan untuk mempertahankan dalil perlawanannya;

Menimbang, bahwa terhadap surat permohonan pencabutan perkara yang di ajukan oleh Para Pelawan, di Persidangan oleh Terlawan XIII telah menolak surat pencabutan perkara *a quo*, sehingga persidangan tetap dilanjutkan;

Menimbang, bahwa di persidangan Terlawan XIII telah mengajukan bukti-buktinya yang diberi tanda bukti T.XIII-1 sampai bukti T.XIII-26;

Menimbang, bahwa terhadap perkara *a quo* Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam *Herzeine Inlandsch Reglement ("HIR")* dan *Reglement Buiten*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Govesten ("RBg") tidak mengatur ketentuan mengenai pencabutan gugatan. Landasan hukum untuk pencabutan gugatan diatur dalam ketentuan Pasal 271 dan Pasal 272 *Reglement op de Rechtsvordering* ("Rv").

Bahwa Pasal 271 Rv mengatur bahwa penggugat dapat mencabut perkaranya tanpa persetujuan tergugat dengan syarat pencabutan tersebut dilakukan sebelum tergugat menyampaikan jawabannya.

Tata cara pencabutan gugatan berpedoman pada ketentuan Pasal 272 Rv.

Pasal 272 Rv mengatur beberapa hal mengenai pencabutan gugatan, yaitu :

a. Pihak yang berhak melakukan pencabutan gugatan

Pihak yang berhak melakukan pencabutan gugatan adalah penggugat sendiri secara pribadi, hal ini dikarenakan penggugat sendiri yang paling mengetahui hak dan kepentingannya dalam kasus yang bersangkutan. Selain penggugat sendiri, pihak lain yang berhak adalah kuasa yang ditunjuk oleh penggugat. Penggugat memberikan kuasa kepada pihak lain dengan surat kuasa khusus sesuai Pasal 123 HIR dan di dalam surat kuasa tersebut dengan tegas diberi penugasan untuk mencabut gugatan.

b. Pencabutan gugatan atas perkara yang belum diperiksa dilakukan dengan surat

Pencabutan gugatan atas perkara yang belum diperiksa mutlak menjadi hak penggugat dan tidak memerlukan persetujuan dari tergugat. Pencabutan gugatan dilakukan dengan surat pencabutan gugatan yang ditujukan dan disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Setelah menerima surat pencabutan gugatan, Ketua PN menyelesaikan administrasi yustisial atas pencabutan.

c. Pencabutan gugatan atas perkara yang sudah diperiksa dilakukan dalam sidang

Apabila pencabutan gugatan dilakukan pada saat pemeriksaan perkara sudah berlangsung, maka pencabutan gugatan harus mendapatkan persetujuan dari tergugat, apabila tergugat menolak pencabutan gugatan, maka Majelis Hakim akan melanjutkan persidangan dan memutus perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Pihak Pelawan telah mencabut perlawanannya, Maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Pelawan tidak dapat membuktikan dalil perlawanannya, sehingga Para Pelawan di nyatakan Para Pelawan yang tidak beritikad baik;



Menimbang, bahwa di Persidangan, Terlawan VIII dalam jawabannya telah menolak dalil Para Pelawan yang pada pokoknya bahwa masalah dalam Perkara ini adalah masalah keperdataan antara Pelawan dengan para Terlawan lainnya; bahwa dalam dalil-dalil Gugatan sama sekali tidak menyebutkan adanya hukum atau kewenangan yang dilanggar oleh Terlawan VIII (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor).

Menimbang, bahwa Terlawan XIII telah pula menolak dalil para pelawan dengan mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyatakan bahwa tujuan Perlawanan PARA PELAWAN adalah membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 33/Pen.Pdt/Eks/2019/PN.Cbi Jo No : 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi – Nomor : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi. Jo No : 146/PDT/2019/PT.Bdg Jo No : 2682K/PDT/2018 tertanggal 2 Januari 2020, dimana PARA PELAWAN merupakan penduduk yang saat ini berdomisili dan menghuni di Perumahan Green Citayam City;

Bahwa Perlawanan PARA PELAWAN, tidak ada 1 (satu) dalil pun yang menerangkan terkait bukti kepemilikan/Legal Standing PARA PELAWAN yang mengaku sebagai Pembeli dan/atau Penghuni Perumahan Green Citayam City;

Menimbang, bahwa Terlawan XIII telah pula mengajukan bukti surat yang menjadi bukti Pokok nya yakni berupa :

1. Bukti T.XIII-2 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur: 108/Pdt/G/1999/PN.Jkt.Tim tertanggal 27 April 2000 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);
2. Bukti T.XIII-3 Berita Acara Penyitaan Jaminan Nomor 26/Pdt/Del/Cb/1999PNcbn;
3. Bukti T.XIII-4 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 106/G/2017/PTUN.BDG tertanggal 2 Januari 2018;
4. Bukti T.XIII-5 : Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 65/B/2018/PT.TUN.JKT tertanggal 18 April 2018;
5. Bukti T.XIII-6 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 461 K/TUN/2018 tertanggal 8 Oktober 2018 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);
6. Bukti T.XIII-7 : Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No : 106/PEN.EKS/2017/PTUN-BDG tertanggal 17 Juni 2019;
7. Bukti T.XIII-8 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 109 PK/TUN/2019 tertanggal 22 Oktober 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti T.XIII-9 : Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 79/Pdt.G/2017/PN.CBI No.79/Pdt.Int/2017/PN.CBI Tertanggal 7 September 2018;
9. Bukti T.XIII-10 : Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No : 146/PDT/2019/PT.BDG tertanggal 16 Mei 2019;
10. Bukti T.XIII-11 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 2682 K/PDT/2019 tertanggal 4 Oktober 2019 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*).;
11. Bukti T.XIII-12 : Penetapan No : 04/Pen.Pdt/CB/2018/PN.CBn;
12. Bukti T.XIII-13 : Berita Acara Sita Jaminan No : 04/Pen.Pdt/CB/2018/PN.CBn;
13. Bukti T.XIII-14 : Penetapan Eksekusi No : 33/Pen.Pdt/Eks. Peng/2019/PN.Cbi Jo No. 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi – Nomor : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi Jo No. 146/PDT/2019/PT.Bdg Jo No. 2682 K/PDT/2018 tertanggal 24 Januari 2020;
14. Bukti T.XIII-15 : Penetapan Eksekusi No : 33/Pen.Pdt/Eks. Peng/2019/PN.Cbi Jo No. 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi – Nomor : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi Jo No. 146/PDT/2019/PT.Bdg Jo No. 2682 K/PDT/2018 tertanggal 24 Januari 2020;
15. Bukti T.XIII-16 : Penetapan Eksekusi No : 33/Pen.Pdt/Eks. Peng/2019/PN.Cbi Jo No. 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi – Nomor : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi Jo No. 146/PDT/2019/PT.Bdg Jo No. 2682 K/PDT/2018 tertanggal 10 Januari 2020;
16. Bukti T.XIII-17 : Penetapan Eksekusi No : 33/Pen.Pdt/Eks. Peng/2019/PN.Cbi Jo No. 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi – Nomor : 79/Pdt.Int/2017/PN.Cbi Jo No. 146/PDT/2019/PT.Bdg Jo No. 2682 K/PDT/2018;
17. Bukti T.XIII-18 : Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No : 210/Pdt.Bth/2018/PN.Cbi tertanggal 13 Agustus 2019;
18. Bukti T.XIII-19 : Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No : 540/PDT/2019/PT.BDG tertanggal 19 Desember 2019;
19. Bukti T.XIII-20 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2665 K/Pdt/2020 tertanggal 19 Oktober 2020 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);
20. Bukti T.XIII-21 : Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 137/Pdt.G/2019/PN.Cbi Tertanggal 30 Januari 2020;

halaman 38 dari 41 Putusan Perdata Nomor 78/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bukti T.XIII-22 : Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 244/Pdt/2020/PT.Bdg tertanggal 24 Juni 2020;
22. Bukti T.XIII-23 : Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 11/Pdt.Bth/2020/PN.Cbi tertanggal 19 Agustus 2020;
23. Bukti T.XIII-24 : Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No : 581/Pdt/2020/PT. BDG tertanggal 18 November 2020;
24. Bukti T.XIII-25 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No : 142/G/2019/PTUN.JKT tertanggal 19 Desember 2019;
25. Bukti T.XIII-26 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No : 101/B/2020/PTUN.JKT;
26. Bukti T.XIII-27 : Informasi Perkara Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 548 K/TUN/2020 tertanggal 14 Desember 2020 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*).

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pelawan tidak mengajukan bukti apapun bahkan tidak lagi hadir dalam persidangan, sebaliknya Terlawan XIII telah mengajukan bukti surat dari Nomor T.XIII-1 sampai dengan T.XIII-27 maka Majelis Hakim berpendapat bahwa para Pelawan sama sekali tidak dapat membuktikan dalil-dalil Perlawanannya sebaliknya Terlawan XIII telah berhasil membuktikan dalil-dalil bantahannya terhadap perlawanan Para Pelawan;

Menimbang, bahwa dengan demikian perlawanan Para Pelawan harus di tolak dan Para Pelawan harus dinyatakan sebagai Para Pelawan yang tidak benar;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pelawan telah dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar maka Para Pelawan di hukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 195, Pasal 271 *Reglement op de Rechtsvordering* (RV), Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan Yang Tidak Benar
2. Menolak Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sampai putusan ini di Ucapkan sebesar Rp 12.812.000,- (dua belas juta delapan ratus dua belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin tanggal 12 April 2021, oleh kami, Darius Naftali, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Wahyu Widuri, S.H., M.Hum dan Amran S. Herman, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri



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

Cibinong Nomor 78/Pdt.Bth/2020/PN Cbi tanggal 14 September 2020, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 19 April 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Candrasah, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Terlawan XIII tanpa dihadiri Para Pelawan, Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V, Terlawan VI, Terlawan VII, Terlawan VIII, Terlawan IX, Terlawan X, Terlawan XI dan Terlawan XII maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wahyu Widuri, S.H., M.Hum

Darius Naftali, S.H., M.H.

Amran S. Herman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Candrasah, S.H.

Perincian biaya :

| | | | |
|--------|--------------------------------|---|----------------------|
| 1..... | Materai | : | Rp10.000,00; |
| 2..... | Redaksi | : | Rp10.000,00; |
| 3..... | Proses / ATK | : | |
| | | | Rp75.000,00; |
| 4..... | Panggilan | : | Rp11.985.000,00; |
| 5..... | PNBP Panggilan | : | |
| | | | Rp150.000,00; |
| 6..... | Kirim Pos | : | Rp392.000,00; |
| 7..... | Biaya Transport ke Kantor Pos. | : | |
| | | | <u>Rp160.000,00;</u> |
| Jumlah | | : | Rp12.812.000,00; |

(dua belas juta delapan ratus dua belas ribu rupiah);

halaman 40 dari 41 Putusan Perdata Nomor 78/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



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

halaman 41 dari 41 Putusan Perdata Nomor 78/Pdt.Bth/2020/PN Cbi

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)

Halaman 41