



PUTUSAN
Nomor 244/Pdt.G/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 antara:

PT. Surya Cipta Khatulistiwa,

berkedudukan di Graha KNS, Jl Boulevard Barat Raya, Kelapa Gading Barat, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Salim The Atmaja, S.H., Harry Koot, SH, Rocky P. Pasaeno, SH dan Budi, SH, Para Advokat pada Kantor Hukum Salim The Atmaja & Patner Law Office, yang berkantor di The Mansion Bougenville, Tower Fontana, Lt 27-K2, Jalan Trembesi, Blok D, Komplek Kemayoran, Bandara Baru, Jakarta Utara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Agustus 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong nomor 838/SK.Pdt/2020/PN Cbi tanggal 16 September 2020 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. PT. Tumbuh Semangat Makmur,

bertempat tinggal di Jalan Garden Utama Nomor 06, RT. 014/RW.005 | Jalan Aranda I, Tanjung Duren Selatan, Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai **Tergugat**;

2. Notaris Syamsul Hidayat, S.H., bertempat tinggal di Jalan Raya Bojong Gede-Tojong KM.3, Desa Cimanggis, Bojong Gede, Kab. Bogor, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat I**;

3. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor,

Halaman 1 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



bertempat kedudukan Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, diwakili oleh Sepyo Achanto.,SH.,MH (selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Jamaludin, S.H, M.H, Ate Sarah.,SH, Wendi Isnawan, A, Ptnh., MH, Hendi Hermanto., SH., MH, Liskiman., SH, Akram Zulkifli., SH, Robhy Haryanto.,SH, Henry Hutabarat., S.Psi dan Fariz Indra Malik.,SH, yang kesemuanya merupakan Aparat Sipil Negara dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagaimana Surat Kuasa nomor 2673/SKU-MP.01.02/IX/2020 tanggal 24 September 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong nomor 888/SK.Pdt/2020 tanggal 01 Oktober 2020, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 4 September 2020 dalam Register Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

POKOK PERKARA

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat pernah mengikatkan diri sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 5 tanggal 16 Juli 2018 tentang Perjanjian Jual Beli ("**PPJB**"), dan Akta No. 2 tanggal 31 Oktober 2018 tentang *Addendum* Perjanjian Pengikat Jual Beli ("**Adendum PPJB**"), keduanya dibuat dihadapan Syamsul Hidayat, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor (Turut Tergugat I), dengan akad yang telah disetujui secara sah telah melakukan jual beli atas 22 (dua puluh dua) Sertipikat / bidang tanah dengan luas **229.237 m²**, yang terdiri dari 11 Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman 2 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

("SHGB") dan 8 Sertifikat Hak Pakai ("SHP") dengan harga pengikatan per meter persegi sebesar Rp. 550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah).

2. Bahwa pembayaran atas 22 Bidang tanah sertifikat seluas **229.237 m²** dilakukan secara bertahap, dengan ketentuan :

- 2.1. Tahap Pertama, setelah SHGB Nomor : 7, 8, 11 / Cipayunggirang dan SHGB Nomor : 10/Kopo telah diterima dikantor Notaris Syamsul Hidayat, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, dari Penjual dalam hal ini Penggugat, serta SHGB lainnya akan diserahkan dalam waktu 7 (tujuh) hari;

- 2.2. Tahap Kedua, setelah seluruh asli SHGB diterima oleh Kantor Notaris Syamsul Hidayat, S.H., telah dilakukan keabsahan pengecekan, pencabutan blokir, termasuk 8 SHP yang sudah dilakukan kepengurusan habis masa berlaku, serta dilakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana biayanya ditanggung oleh Penjual dalam hal ini Penggugat;

- 2.3. Tahap Ketiga, setelah keseluruhan tanah, baik SHGB maupun SHP, telah dalam keadaan kosong (tidak dikauasai atau dihuni oleh pihak lain):

(Garis bawah kami, sebagai penekanan terhadap Tergugat)

- 2.4. Serta Pembayaran Kelima, yang mana dari pembayaran ini maka Tergugat telah melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah), sehingga Tergugat masih memiliki kewajiban kepada Penggugat tergantung dari hasil ukur ulang yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

3. Bahwa setelah Tergugat melakukan pembayaran, maka Penggugat berdasarkan PPJB dan Addendum PPJB, berkewajiban untuk melaksanakan Penandatanganan Akta Jual Beli atas seluruh tanah baik SHGB maupun SHP kepada Tergugat, sehingga pada tanggal 13 Desember 2018 dan 26 Desember 2018 telah dilakukan pengalihan seluruh sertifikat SHGB maupun SHP sebanyak 22 Bidang dari Penggugat kepada Tergugat, dan sisa pembayarannya Tergugat memberikan 8 (delapan) lembar *cheque* kepada Penggugat, yang mana akan ditentukan berdasarkan hasil ukur ulang Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

4. Bahwa setelah dilakukan pengukuran ulang oleh Turut Tergugat II, ditemukan total luas sebenarnya dari 22 sertipikat yakni seluas **221.446 m²**. Maka untuk itu kewajiban yang harus dibyarkan Tergugat kepada Penggugat adalah :

Total Harga Penjualan Tanah (setelah pengukuran ulang) :

Halaman 3 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Luas Tanah (setelah pengukuran ulang) x Harga tanah per m² yang telah disepakati

221.446 m² x Rp. 550.000/ m²

= **Rp. 121.795.300.000,- (seratus dua puluh miliar tujuh ratus Sembilan puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah).**

5. Bahwa berdasarkan perjanjian PPJB dan Addendum PPJB, pembayaran seluruh kewajiban (pelunasan) oleh Tergugat dilakukan setelah penandatanganan AJB atas seluruh bidang tanah dan pengukuran ulang oleh pihak Turut Tergugat II. Namun, hingga saat ini Tergugat baru melakukan pembayaran sebesar **Rp. 119.560.000.000,- (seratus sembilan belas miliar lima ratus enam puluh juta rupiah).** Oleh karenanya dengan adanya kewajiban Tergugat dalam Perjanjian untuk mengurangi biaya guna pembuatan fasilitas MCK (Mandi Cuci Kakus untuk warga desa setempat) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Maka sisa dari kewajiban Tergugat antara lain :

Total Harga Penjualan Tanah (setelah pengukuran ulang) :

Rp. 121.795.300.000,-

Total Pembayaran yang telah diterima:

Rp. 119.560.000.000,-

Biaya pembuatan MCK

Rp 100.000.000,-

SISA KEWAJIBAN:

Rp. 2.135.300.000,-

6. Bahwa dikarenakan Tergugat tidak melaksanakan pembayarannya, padahal telah dilakukan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yang merupakan instansi yang karena undnameskipun Penggugat telah berkali-kali melakukan teguran tertulis, namun Tergugat sedemikian rupa memberikan alasan untuk tidak melakukan pembayaran. Untuk itulah gugatan ini dilayangkan.

FAKTA HUKUM

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat secara sah dan tanpa paksaan membuat dan menyepakati **PPJB** tanggal 16 Juli 2018 dan tanggal 31 Oktober 2018, dan sebagai akibatnya pun telah dilakukan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas 24 (dua puluh empat) sekrang 22 (dua puluh dua) bidang tanah ("**22 Bidang Tanah**") yang terdiri sebagai berikut :

Halaman 4 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Sertifikat Hak Guna Bangunan

- 1.1. Sertipikat **Hak Guna Bangunan Nomor : 7/Cipayung Girang**, seluas **1.840 m²** (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4367/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 159/2018 tertanggal 13 Desember 2018 (tiga belas Desember dua ribu delapan belas).
- 1.2. Sertipikat **Hak Guna Bangunan Nomor : 9/Cipayung Girang**, seluas **12.350 m²** (dua belas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4367/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 171/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- 1.3. Sertipikat **Hak Guna Bangunan Nomor : 10/Cipayung Girang**, seluas **31.973 m²** (tiga puluh satu ribu Sembilan ratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4367/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 172/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
- 1.4. Sertipikat **Hak Guna Bangunan Nomor : 10/Kopo**, seluas **5.460 m²** (lima ribu empat ratus enam puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4371/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 173/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
- 1.5. Sertipikat **Hak Guna Bangunan Nomor : 11/Kopo**, seluas **13.950 m²** (tigabelas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4371/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 174/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- 1.6. Sertipikat **Hak Guna Bangunan Nomor : 12/Kopo**, seluas **677 m²** (enam ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh

Halaman 5 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



tujuh) Nomor 4371/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 175/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

- 1.7. Sertipikat **Hak Guna Bangunan Nomor : 13/Kopo**, seluas **3.988 m²** (tiga ribu Sembilan ratus delapan puluh delapan meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 (enam belas febuari Sembilan ratus Sembilan puluh empat) Nomor 2221/1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 176/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- 1.8. Sertipikat **Hak Guna Bangunan Nomor : 14/Kopo**, seluas **15.405 m²** (limabelas ribu empat ratus lima meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4377/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 177/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- 1.9. Sertipikat **Hak Guna Bangunan Nomor : 15/Kopo**, seluas **5.910 m²** (limaribu Sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 (enam belas Febuari seribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat) Nomor 2225/1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 178/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- 1.10. Sertipikat **Hak Guna Bangunan Nomor : 16/Kopo**, seluas **865 m²** (delapan ratus lima puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4375/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 179/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- 1.11. Sertipikat **Hak Guna Bangunan Nomor : 17/Kopo**, seluas **5.844 m²** (lima ribu delapan ratus empat puluh empat meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4375/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 180/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

Halaman 6 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.12. Sertipikat **Hak Guna Bangunan Nomor : 18/Kopo**, seluas **4.301 m²** (empat ribu tiga ratus satu meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4373/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 181/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- 1.13. Sertipikat **Hak Guna Bangunan Nomor : 19/Kopo**, seluas **440 m²** (empat ratus empat puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4373/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 182/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- 1.14. Sertipikat **Hak Guna Bangunan Nomor : 20/Kopo**, seluas **70.923 m²** (tujuh puluh ribu Sembilan ratus dua puluh tiga meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4369/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 183/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

Sertifikat Hak Pakai

- 1.15. Sertipikat **Hak Pakai Nomor : 29/Kopo**, seluas **9.040 m²** (duapuluhribu tujuhratus Sembilanpuluh lima meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 2-10-2018 (dua November duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli 187/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas) ;
- 1.16. Sertipikat **Hak Pakai Nomor : 26/Kopo**, seluas **1.775 m²** (seribu tujuhratus tujuh puluh lima meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 (Enambelas Febuari Seribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat) Nomor 2222/1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 184/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- 1.17. Sertipikat **Hak Pakai Nomor : 32/Kopo**, seluas **2.060 m²** (duaribu enam puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997

Halaman 7 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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

(duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4378/1997 yang masa berlaku nya sudah habis pada tanggal 28-01-2018 (duapuluhdelapan Januari duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 190/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

- 1.18. Sertipikat **Hak Pakai Nomor : 27/Kopo**, seluas **2.409 m²** (dua ribu empat ratus Sembilan meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4374/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 185/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- 1.19. Sertipikat **Hak Pakai Nomor : 28/Kopo**, seluas **2.510 m²** (dua ribu lia ratus sepuluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4376/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 186/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- 1.20. Sertipikat **Hak Pakai Nomor : 31/Kopo**, seluas **5.762 m²** (limaribu tujuh ratus enam puluh dua meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4370/1997 yang masa belaku nya sudah habis pada tanggal 28-01-2018 (duapuluhdelapan Januari duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 189/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas).
- 1.21. Sertipikat **Hak Pakai Nomor 262/Cipayung Girang**, seluas **20.000 m²** (dua puluh ribu meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02-10-2018 (dua November duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 191/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (duapuluh enam Desember 2018);
- 1.22. Sertipikat **Hak Pakai Nomor 30/Kopo**, seluas **11.755 m²** (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh lima) yang sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 2-10-2018 (dua November duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 188/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

Yang kesemuanya sekarang telah tercatat atas nama Tergugat.

Halaman 8 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sebagaimana *PPJB dan Addendum PPJB*, Penggugat dan Tergugat menyetujui Jual Beli tersebut jumlah pembayarannya ditentukan berdasarkan Pengukuran Ulang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dengan metode pembayaran sebagai berikut :
 - 2.1. Pembayaran Pertama (Tanda Jadi) Cheque Cash PT. Maspion, Nomor : JC260880, tanggal 16 Juli 2018 sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima miliar Rupiah);
 - 2.2. Pembayaran Kedua, 14 (empatbelas hari) berikutnya dengan Cheque Cash PT. Maspion, Nomor : JC260881, tanggal 30 Juli 2018 sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima miliar Rupiah);
 - 2.3. Pembayaran Ketiga, Cheque Cash PT. Maspion, Nomor : JC260880, tanggal 30 Agustus 2018 sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah);
 - 2.4. Pembayaran Keempat, Cheque Cash PT. Bank Maspion, Nomor : JC260883 tanggal 30 September 2018 senilai Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah);
 - 2.5. Pembayaran Kelima, Cheque Cash PT. Bank Maspion, Nomor : JC260884 tanggal 30 September 2018 senilai Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah);
 - 2.6. Dan pembayaran selanjutnya sampai pada total nilai pembayaran sebesar Rp. 121.795.300.000,- (serratus dua puluh satu milyar tujuh ratus sembilan puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah).
3. Bahwa berdasarkan jumlah luas yang tertera pada sertifikat awal sebelum dan setelah dilakukan pengukuran ulang di Kantor Pertanahan Kabupten Bogor, telah ditemukan luas fisik yang dapat dikuasai, dan wajib ditaati bukan hanya oleh Tergugat, pun Penggugat telah menaati dan mengakui telah kehilangan dari total luas awal sebesar **229.237 m²** menjadi **221.446 m²**. Pengukuran mana adalah hasil dari pengukuran yang dituangkan kedalam data oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cibinong sebagai instansi pemerintahan yang kadar kebenarannya harus dan wajib diakui, sampai adanya suatu keputusan hukum yang menganggap sebaliknya. Dari hasil pengukuran ulang itupun Penggugat sebetulnya telah mengalami kerugian, dikarenakan dari hasil tersebut telah mengurangi luas tanah Penggugat sebagaimana tertera dalam Sertifikat seluas **7.771 m²**.
4. Bahwa sejatinya, Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah melakukan Pengukuran Ulang dengan hasil sebagai berikut :
 - 4.1. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01612** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh;

Halaman 9 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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)



dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.170/BAPU-10.10/IV/2019**, dari luas 13.950 meter persegi menjadi 13.385 meter persegi;

4.2. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01504** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.174/BAPU-10.10/IV/2019** dari luas 677 meter persegi menjadi 677 meter persegi;

4.3. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01376** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.354/BAPU-10.10/V/2019** dari luas 12.350 meter persegi menjadi 10.815 meter persegi;

4.4. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01503** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.167/BAPU-10.10/IV/2019** dari luas 15.405 meter persegi menjadi 13.693 meter persegi;

4.5. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01506** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.168/BAPU-10.10/IV/2019** dari luas 3.988 meter persegi menjadi 3.580 meter persegi;

4.6. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01505** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.175/BAPU-10.10/IV/2019** hasil ukur seluas 5.910 meter persegi;

4.7. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01507** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.165/BAPU-10.10/IV/2019** dari luas 865 meter persegi menjadi 865 meter persegi;



- 4.8. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01378** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.173/BAPU-10.10/IV/2019** dari luas 1.840 meter persegi menjadi **1.840 meter persegi**;
- 4.9. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01429** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.172/BAPU-10.10/IV/2019** dari luas 31.973 meter persegi menjadi **30.056 meter persegi**;
- 4.10. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01539** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.352/BAPU-10.10/IV/2019** dari luas 5.460 meter persegi menjadi **5.460 meter persegi**;
- 4.11. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01610** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.181/BAPU-10.10/IV/2019** dari luas 5.844 meter persegi menjadi **5.844 meter persegi**;
- 4.12. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01511** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.176/BAPU-10.10/IV/2019** dari luas 4.301 menjadi 4.310 meter persegi;
- 4.13. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01611** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.179/BAPU-10.10/IV/2019** dari luas 440 meter persegi menjadi **440 meter persegi**;
- 4.14. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01512** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh;

Halaman 11 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.353/BAPU-10.10/V/2019** dari luas 70.923 meter persegi menjadi **69.675 meter persegi**;

4.15. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01508** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.180/BAPU-10.10/V/2019** dari luas 1.775 meter persegi menjadi **luas 1.775 meter persegi**;

4.16. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01502** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.169/BAPU-10.10/V/2019** dari luas 2.409 meter persegi menjadi **luas 2.003 meter persegi**;

4.17. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01501** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.178/BAPU-10.10/V/2019** dari luas 2.510 meter persegi menjadi **2.510 meter persegi**;

4.18. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01510** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.182/BAPU-10.10/V/2019** dari luas 9.040 meter persegi menjadi **luas 9.040 meter persegi**;

4.19. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01575** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.183/BAPU-10.10/V/2019** dari luas 11.755 meter persegi menjadi **11.755 meter persegi**;

4.20. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01509** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.177/BAPU-10.10/V/2019** dari luas 5.762 meter persegi menjadi **5.762 meter persegi**;

Halaman 12 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



- 4.21. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01500** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.166/BAPU-10.10/V/2019** dari luas 2.060 meter persegi menjadi 2.060 meter persegi;
- 4.22. Dokumen Peta Bidang Tanah dengan **Nomor 01422** disahkan di Bogor oleh A.n. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Liliek Hermawan, A Pinh; dengan **Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.171/BAPU-10.10/V/2019** dari luas 20.000 meter persegi menjadi 20.000 meter persegi.

Namun berdasarkan hasil ukur tersebut yang belakangan oleh Tergugat tidak diakui kebenarannya, padahal Tergugat tidak dapat membuktikan letak ketidakbenarannya, berdasarkan suatu keputusan, baik Pejabat Administrasi, maupun suatu Putusan Pengadilan yang menyatakan hasil ukur yang telah dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tidak benar. Hal demikian Penggugat menilai Tergugat terkesan mengada-ada, dengan berbagai cara agar tidak membayar sisa kewajibannya.

5. Bahwa dari hasil ukur yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Cibinong tersebutlah ditemukan hasil ukur seluas **221.446** meter persegi sehingga jika dikalikan harga pembayaran sebesar Rp. 550.000 per meter sebagaimana PPJB antara Penggugat dan Tergugat dengan pembayaran yang sudah diterima Penggugat, akan ditemukan selisih sebesar Rp. **2.135.300.000**. Pembayaran mana Penggugat telah berkali-kali mengirimkan Surat agar Tergugat melaksanakan dan memenuhi kewajibannya, namun Tergugat berdalih sedemikian rupa, menyatakan tanah yang dibeli tidak dapat dikuasainya, sehingga menolak melakukan pembayaran. Penolakan tersebut juga terlihat sebagaimana Surat Kantor Hukum MSW dan Rekan tanggal 28 Oktober 2019 yang merupakan Kuasa Hukum Tergugat yang menyatakan diatas tanah 22 Bidang Tanah SHGB dan SHP terdapat masalah penguasaan dari pihak lain, namun permasalahan sebagaimana Tergugat kemukakan tidak pernah ditemukan oleh Penggugat, maupun pihak-pihak yang hadir dalam proses pengukuran tersebut, sehingga, hal-hal demikian sebagaimana dilakukan Tergugat yang membuat Penggugat menduga, Tergugat secara sengaja tidak memenuhi sisa kewajibannya;

Halaman 13 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Terlebih, pernyataan Tergugat melalui Kantor Hukum MSW dan Rekan tanggal 28 Oktober 2019 yang menyatakan :

“Bahwa dalam rapat telah dikemukakan oleh Klien kami Wedji Hartono mengenai keadaan dilapangan pasca ukur ulang, yang mana masyarakat setempat kenyataannya tetap tidak mau mengakui dan menyerahkan tanahnya kepada siapapun dst”

Pernyataan mana sejatinya bertentangan, terlambat untuk dikemukakan, dan patut dianggap sebagai suatu alasan yang tidak dapat dibenarkan, dikarenakan, sebagaimana PPJB dan *Addendum* PPJB, pada tanggal 30 Agustus 2018 saat Tergugat akan melakukan pembayaran ketiga, dengan ketentuan setelah mengetahui tanah dalam keadaan kosong, tidak dikuasai oleh pihak lain, sehingga tidak mungkin Penggugat mau melakukan pembayaran ketiga, dan seterusnya, apabila tanah-tanah tersebut tidak dalam keadaan kosong. Perbuatan Tergugat mana tidak membayar sisa kewajibannya, telah membuat Penggugat merugi, dan patut dianggap Tergugat telah wanprestasi.

Bahwa dalam hal sebagaimana telah dijelaskan diatas, maka Penggugat berpendapat bahwa Tergugat hanya mencari-cari alasan agar tidak membayar sisa kewajibannya terhadap Penggugat, hal mana didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantahkan kebenarannya oleh Tergugat dan karenanya Penggugat mohon agar pengadilan menyatakan Tergugat Wanprestasi.

Wanprestasi

6. Menurut **M. Yahya Harahap** berpendapat bahwa “Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. Oleh karena itu ada baiknya kita mengenal bentuk wanprestasi sebagai berikut :

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Sedangkan menurut Subekti, bentuk dan syarat tertentu hingga terpenuhinya wanprestasi adalah sebagai berikut (Ibrahim, 2004):

Halaman 14 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Adapun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seorang Debitur sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi, yaitu:

- A. **Syarat materil**, yaitu adanya kesengajaan berupa: a) kesengajaan adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain. b) Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.
- B. **Syarat formil**, yaitu adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditor menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitur, supaya debitur harus berprestasi dan disertai dengan sangsi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitur wanprestasi atau lalai.

Kerugian Yang Dituntut Penggugat

7. Kerugian Materil

Akibat perbuatan Tergugat tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana perjanjian PPJB dan *Addendum* PPJB, padahal sudah dikeluarkan pengukuran ulang oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, maka dapat ditetapkan kerugian Materil yang dialami Penggugat adalah dengan perincian :

Total Harga Penjualan Tanah (setelah pengukuran ulang) :
Rp. 121.795.300.000,-

Total Pembayaran yang telah diterima : Rp. 119.560.000.000,-

Biaya pembuatan MCK : Rp 100.000.000,-



Kerugian : Rp. 2.135.300.000,-

8. Kerugian Immateriil

Dengan dilakukannya tindakan wanprestasi oleh **Tergugat Penggugat** telah mengalami kerugian immateriil berupa :

- a) Telah tersitanya waktu **Para Penggugat** untuk menangani, memikirkan dan melaksanakan tindakan-tindakan yang diperlukan, yang seharusnya apabila **Tergugat** tidak melakukan tindakan-tindakan wanprestasi, maka waktu yang berharga tersebut dapat digunakan dengan baik oleh **Para Penggugat**.
- b) Perbuatan yang selama ini dilakukan oleh **Tergugat**, yang membuat Penggugat harus terus menerus berupaya, melakukan pengecekan lapangan, menghubungi pihak-pihak untuk menerima saran penyelesaian permasalahan ini, serta hal lainnya, membuat **JATUHNYA REPUTASI DAN RUSAKNYA CITRA SERTA NAMA BAIK PENGGUGAT DIKALANGAN PEBISNIS DAN DUNIA USAHA**.
- c) Ditambah lagi, kerugian berupa biaya yang harus dikeluarkan oleh **Penggugat**, untuk meminta bantuan kantor hukum yang ditunjuk oleh **Penggugat** untuk melindungi hak dan kepentingannya, yaitu sampai dengan diperolehnya Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inckraft van gewijsde*) atau sampai dengan selesainya perkara perbuatan melawan hukum yang dilakukan **Tergugat**.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka jumlah seluruh ganti rugi immateriil yang dituntut oleh **Penggugat** berupa kerugian yang dialami atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh **Tergugat** apabila diperhitungkan dalam bentuk materi diperkirakan sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) .

PERMOHONAN SITA JAMINAN

9. Bahwa guna memastikan gugatan **Penggugat** tidak sia-sia dan agar **Tergugat** mematuhi Putusan Pengadilan, dan untuk meghindari Penggugat mengalihkan asset yang dimilikinya, maka **Penggugat** mohon Pengadilan untuk meletakkan sita jaminan sesuai Pasal 227 HIR atas asset-aset milik **Para Tergugat**, sebagai berikut:

Sertifikat Hak Guna Bangunan

- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7/Cipayung Girang, seluas 1.840 m2 (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi

Halaman 16 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4367/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 159/2018 tertanggal 13 Desember 2018 (tiga belas Desember dua ribu delapan belas).

- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 9/Cipayung Girang, seluas 12.350 m2 (dua belas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4367/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 171/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10/Cipayung Girang, seluas 31.973 m2 (tiga puluh satu ribu Sembilan ratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4367/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 172/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10/Kopo, seluas 5.460 m2 (lima ribu empat ratus enam puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4371/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 173/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11/Kopo, seluas 13.950 m2 (tigabelas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4371/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 174/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12/Kopo, seluas 677 m2 (enam ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4371/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 175/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

Halaman 17 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 13/Kopo, seluas 3.988 m² (tiga ribu Sembilan ratus delapan puluh delapan meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 (enam belas febuari Sembilan ratus Sembilan puluh empat) Nomor 2221/1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 176/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 14/Kopo, seluas 15.405 m² (limabelas ribu empat ratus lima meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4377/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 177/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 15/Kopo, seluas 5.910 m² (limaribu Sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 (enam belas Febuari seribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat) Nomor 2225/1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 178/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 16/Kopo, seluas 865 m² (delapan ratus lima puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4375/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 179/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 17/Kopo, seluas 5.844 m² (lima ribu delapan ratus empat puluh empat meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4375/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 180/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 18/Kopo, seluas 4.301 m² (empat ribu tiga ratus satu meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh

Halaman 18 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tujuh) Nomor 4373/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 181/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 19/Kopo, seluas 440 m2 (empat ratus empat puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4373/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 182/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20/Kopo, seluas 70.923 m2 (tujuh puluh ribu Sembilan ratus dua puluh tiga meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4369/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 183/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

Sertifikat Hak Pakai

- o Sertipikat Hak Pakai Nomor : 29/Kopo, seluas 9.040 m2 (duapuluh ribu tujuh ratus Sembilan puluh lima meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 2-10-2018 (dua November duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli 187/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas) ;
- o Sertipikat Hak Pakai Nomor : 26/Kopo, seluas 1.775 m2 (seribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 (Enambelas Febuari Seribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat) Nomor 2222/1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 184/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Pakai Nomor : 32/Kopo, seluas 2.060 m2 (duaribu enam puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4378/1997 yang masa berlaku nya sudah habis pada tanggal 28-01-2018 (duapuluhdelapan Januari duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 190/2018 tertanggal 26

Halaman 19 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

- o Sertipikat Hak Pakai Nomor : 27/Kopo, seluas 2.409 m² (dua ribu empat ratus Sembilan meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4374/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 185/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Pakai Nomor : 28/Kopo, seluas 2.510 m² (dua ribu lima ratus sepuluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4376/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 186/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Pakai Nomor : 31/Kopo, seluas 5.762 m² (limaribu tujuh ratus enam puluh dua meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4370/1997 yang masa belakunya sudah habis pada tanggal 28-01-2018 (duapuluhdelapan Januari duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 189/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas).
- o Sertipikat Hak Pakai Nomor 262/Cipayung Girang, seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02-10-2018 (dua November duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 191/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (duapuluh enam Desember 2018);
- o Sertipikat Hak Pakai Nomor 30/Kopo, seluas 11.755 m² (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh lima) yang sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 2-10-2018 (dua November duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 188/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

PERMOHONAN PROVISI

Halaman 20 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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

10. Bahwa untuk mencegah Tergugat dan siapapun pihak yang ditunjuknya / diberikan kuasa oleh Tergugat melakukan tindakan tindakan atas Objek Sertifikat :

Sertifikat Hak Guna Bangunan

- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7/Cipayung Girang, seluas 1.840 m2 (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4367/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 159/2018 tertanggal 13 Desember 2018 (tiga belas Desember dua ribu delapan belas).
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 9/Cipayung Girang, seluas 12.350 m2 (dua belas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4367/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 171/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10/Cipayung Girang, seluas 31.973 m2 (tiga puluh satu ribu Sembilan ratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4367/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 172/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10/Kopo, seluas 5.460 m2 (lima ribu empat ratus enam puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4371/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 173/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11/Kopo, seluas 13.950 m2 (tigabelas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4371/1997 berdasarkan Akta Jual beli

Halaman 21 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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

Nomor 174/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12/Kopo, seluas 677 m2 (enam ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4371/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 175/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 13/Kopo, seluas 3.988 m2 (tiga ribu Sembilan ratus delapan puluh delapan meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 (enam belas febuari Sembilan ratus Sembilan puluh empat) Nomor 2221/1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 176/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 14/Kopo, seluas 15.405 m2 (limabelas ribu empat ratus lima meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4377/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 177/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 15/Kopo, seluas 5.910 m2 (limaribu Sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 (enam belas Febuari seribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat) Nomor 2225/1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 178/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 16/Kopo, seluas 865 m2 (delapan ratus lima puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4375/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 179/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 17/Kopo, seluas 5.844 m2 (lima ribu delapan ratus empat puluh empat meter persegi) yang

Halaman 22 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4375/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 180/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 18/Kopo, seluas 4.301 m² (empat ribu tiga ratus satu meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4373/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 181/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 19/Kopo, seluas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4373/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 182/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20/Kopo, seluas 70.923 m² (tujuh puluh ribu Sembilan ratus dua puluh tiga meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4369/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 183/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

Sertifikat Hak Pakai

- o Sertipikat Hak Pakai Nomor : 29/Kopo, seluas 9.040 m² (duapuluhribu tujuhratus Sembilanpuluh lima meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 2-10-2018 (dua November duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli 187/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas) ;
- o Sertipikat Hak Pakai Nomor : 26/Kopo, seluas 1.775 m² (seribu tujuhratus tujuh puluh lima meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 (Enambelas Febuari Seribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat) Nomor 2222/1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor

Halaman 23 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



184/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

- o Sertipikat Hak Pakai Nomor : 32/Kopo, seluas 2.060 m2 (duaribu enam puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4378/1997 yang masa berlaku nya sudah habis pada tanggal 28-01-2018 (duapuluhdelapan Januari duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 190/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Pakai Nomor : 27/Kopo, seluas 2.409 m2 (dua ribu empat ratus Sembilan meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4374/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 185/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Pakai Nomor : 28/Kopo, seluas 2.510 m2 (dua ribu lia ratus sepuluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4376/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 186/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- o Sertipikat Hak Pakai Nomor : 31/Kopo, seluas 5.762 m2 (limaribu tujuh ratus enam puluh dua meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4370/1997 yang masa belaku nya sudah habis pada tanggal 28-01-2018 (duapuluhdelapan Januari duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 189/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas).
- o Sertipikat Hak Pakai Nomor 262/Cipayung Girang, seluas 20.000 m2 (dua puluh ribu meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02-10-2018 (dua November duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 191/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (duapuluh enam Desember 2018);

Halaman 24 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Sertipikat Hak Pakai Nomor 30/Kopo, seluas 11.755 m2 (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh lima) yang sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 2-10-2018 (dua November duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 188/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

yang dapat menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi **Penggugat**, maka **Penggugat** mohon kepada Majelis Hakim untuk mengabulkan Provisi **Penggugat** yang memerintahkan agar :

1. Memerintahkan **Tergugat dan Turut Tergugat II** untuk Status Quo atau TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN APAPUN atas 22 Objek Sertifikat dan tidak dapat dialihkan kepada pihak manapun atau dibebankan kedalam jaminan dalam bentuk apapun, baik seluruh maupun sebagian maupun melakukan tindakan administrasi, baik pengukuran oleh pejabat yang berwenang dan tindakan administrasi hukum lainnya, sampai perkara a quo diputus dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap;
2. Bahwa agar Tergugat tidak lalai dalam menjalankan isi Putusan, mohon Kiranya Majelis Hakim dapat menetapkan denda sebesar Rp.500.000,- setiap harinya setiap kali Tergugat tidak menjalankan isi putusan provisi ini.

PUTUSAN SERTA MERTA

11. Bahwa gugatan **Penggugat** didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantahkan kebenarannya oleh **Tergugat** ini dan karenanya **Para Penggugat** mohon agar pengadilan menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat diberlakukan walaupun terdapat upaya banding atau upaya hukum apapun yang dilakukan **Para Tergugat**.

TUNTUTAN PENGGUGAT

Berdasarkan hal hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar berkenan untuk Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *aquo* berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Halaman 25 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan **Tergugat dan Turut Tergugat II** untuk Status Quo atau TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN APAPUN atas 22 Objek Sertifikat dan tidak dapat dialihkan kepada pihak manapun atau dibebankan kedalam jaminan dalam bentuk apapun, baik seluruh maupun sebagian maupun melakukan tindakan administrasi, baik pengukuran oleh pejabat yang berwenang dan tindakan administrasi hukum lainnya, sampai perkara *a quo* diputus dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap, berupa :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7/Cipayung Girang, seluas 1.840 m2 (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4367/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 159/2018 tertanggal 13 Desember 2018 (tiga belas Desember dua ribu delapan belas).
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 9/Cipayung Girang, seluas 12.350 m2 (dua belas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4367/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 171/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
 - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10/Cipayung Girang, seluas 31.973 m2 (tiga puluh satu ribu Sembilan ratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4367/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 172/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
 - d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10/Kopo, seluas 5.460 m2 (lima ribu empat ratus enam puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4371/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 173/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
 - e. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11/Kopo, seluas 13.950 m2 (tigabelas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus

Halaman 26 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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

Sembilan puluh tujuh) Nomor 4371/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 174/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12/Kopo, seluas 677 m2 (enam ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4371/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 175/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- g. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 13/Kopo, seluas 3.988 m2 (tiga ribu Sembilan ratus delapan puluh delapan meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 (enam belas febuari Sembilan ratus Sembilan puluh empat) Nomor 2221/1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 176/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- h. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 14/Kopo, seluas 15.405 m2 (limabelas ribu empat ratus lima meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4377/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 177/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- i. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 15/Kopo, seluas 5.910 m2 (limaribu Sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 (enam belas Febuari seribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat) Nomor 2225/1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 178/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- j. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 16/Kopo, seluas 865 m2 (delapan ratus lima puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4375/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 179/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

Halaman 27 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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

- k. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 17/Kopo, seluas 5.844 m² (lima ribu delapan ratus empat puluh empat meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4375/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 180/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- l. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 18/Kopo, seluas 4.301 m² (empat ribu tiga ratus satu meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4373/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 181/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- m. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 19/Kopo, seluas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4373/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 182/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- n. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20/Kopo, seluas 70.923 m² (tujuh puluh ribu Sembilan ratus dua puluh tiga meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4369/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 183/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

Sertipikat Hak Pakai

- o. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 29/Kopo, seluas 9.040 m² (duapuluhribu tujuhratus Sembilanpuluh lima meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 2-10-2018 (dua November duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli 187/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas) ;
- p. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 26/Kopo, seluas 1.775 m² (seribu tujuhratus tujuh puluh lima meter persegi) yang sebagaimana

Halaman 28 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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)



diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 (Enambelas Febuari Seribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat) Nomor 2222/1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 184/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

- q. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 32/Kopo, seluas 2.060 m2 (duaribu enam puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4378/1997 yang masa berlaku nya sudah habis pada tanggal 28-01-2018 (duapuluhdelapan Januari duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 190/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- r. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 27/Kopo, seluas 2.409 m2 (dua ribu empat ratus Sembilan meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4374/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 185/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- s. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 28/Kopo, seluas 2.510 m2 (dua ribu lia ratus sepuluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4376/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 186/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- t. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 31/Kopo, seluas 5.762 m2 (limaribu tujuh ratus enam puluh dua meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4370/1997 yang masa belaku nya sudah habis pada tanggal 28-01-2018 (duapuluhdelapan Januari duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 189/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas).
- u. Sertipikat Hak Pakai Nomor 262/Cipayung Girang, seluas 20.000 m2 (dua puluh ribu meter persegi) yang sebagaimana diuraikan

Halaman 29 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



dalam Surat Ukur tanggal 02-10-2018 (dua November duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 191/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (duapuluh enam Desember 2018);

- v. Sertipikat Hak Pakai Nomor 30/Kopo, seluas 11.755 m2 (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh lima) yang sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 2-10-2018 (dua November duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 188/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
3. Menghukum Tergugat untuk membayar denda sebesar Rp.500.000,- setiap harinya setiap kali Tergugat tidak menjalankan isi putusan provisi ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat Ingkar Janji/Wanprestasi.
3. Menghukum Tergugat untuk Membayar sisa kewajiban sebesar Rp. 2.135.300.000.
4. Menyatakan, sah dan berharga, sita jaminan terhadap barang milik Tergugat berupa :

Sertifikat Hak Guna Bangunan

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7/Cipayung Girang, seluas 1.840 m2 (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4367/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 159/2018 tertanggal 13 Desember 2018 (tiga belas Desember dua ribu delapan belas).
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 9/Cipayung Girang, seluas 12.350 m2 (dua belas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan puluh tujuh) Nomor 4367/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 171/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10/Cipayung Girang, seluas 31.973 m2 (tiga puluh satu ribu Sembilan ratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu

Halaman 30 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4367/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 172/2018 tertanggal 26 Desember 2018;

- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10/Kopo, seluas 5.460 m² (lima ribu empat ratus enam puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4371/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 173/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11/Kopo, seluas 13.950 m² (tigabelas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4371/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 174/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12/Kopo, seluas 677 m² (enam ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4371/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 175/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- g. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 13/Kopo, seluas 3.988 m² (tiga ribu Sembilan ratus delapan puluh delapan meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 (enam belas febuari Sembilan ratus Sembilan puluh empat) Nomor 2221/1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 176/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- h. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 14/Kopo, seluas 15.405 m² (limabelas ribu empat ratus lima meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4377/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 177/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- i. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 15/Kopo, seluas 5.910 m² (limaribu Sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang sebagaimana

Halaman 31 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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

diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 (enam belas Februari seribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat) Nomor 2225/1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 178/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

- j. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 16/Kopo, seluas 865 m² (delapan ratus lima puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4375/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 179/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- k. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 17/Kopo, seluas 5.844 m² (lima ribu delapan ratus empat puluh empat meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4375/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 180/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- l. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 18/Kopo, seluas 4.301 m² (empat ribu tiga ratus satu meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4373/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 181/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- m. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 19/Kopo, seluas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4373/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 182/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- n. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20/Kopo, seluas 70.923 m² (tujuh puluh ribu Sembilan ratus dua puluh tiga meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4369/1997 berdasarkan Akta Jual Beli

Halaman 32 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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

Nomor 183/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

Sertifikat Hak Pakai

- o. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 29/Kopo, seluas 9.040 m² (duapuluhribu tujuh ratus Sembilanpuluh lima meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 2-10-2018 (dua November duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli 187/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas) ;
- p. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 26/Kopo, seluas 1.775 m² (seribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 (Enambelas Febuari Seribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat) Nomor 2222/1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 184/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- q. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 32/Kopo, seluas 2.060 m² (duaribu enam puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4378/1997 yang masa berlaku nya sudah habis pada tanggal 28-01-2018 (duapuluhdelapan Januari duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 190/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- r. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 27/Kopo, seluas 2.409 m² (dua ribu empat ratus Sembilan meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4374/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 185/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- s. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 28/Kopo, seluas 2.510 m² (dua ribu lia ratus sepuluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4376/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 186/2018

Halaman 33 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

- t. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 31/Kopo, seluas 5.762 m2 (limaribu tujuh ratus enam puluh dua meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4370/1997 yang masa belakunya sudah habis pada tanggal 28-01-2018 (duapuluhdelapan Januari duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 189/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas).
 - u. Sertipikat Hak Pakai Nomor 262/Cipayung Girang, seluas 20.000 m2 (dua puluh ribu meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02-10-2018 (dua November duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 191/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (duapuluh enam Desember 2018);
 - v. Sertipikat Hak Pakai Nomor 30/Kopo, seluas 11.755 m2 (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh lima) yang sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 2-10-2018 (dua November duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 188/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
4. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet/Perlawanan;
 5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang dikeluarkan.

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya yang bernama Rocky P S.H dan Turut Tergugat II hadir kuasanya Robhy Haryanto S.H sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat I tidak datang menghadap ke persidangan dan tidak juga mengirimkan wakilnya/kuasanya yang sah sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Cibinong yang bernama Muhammad Irfan Nurdin, S.Kom sebagai berikut:

1. Relaas Panggilan Pertama:

Halaman 34 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



- Relaas panggilan Tergugat No. 244/Pdt.G/2020/PN Cbn tanggal 10 September 2020;
- Relaas panggilan Turut Tergugat I No. 244/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 9 September 2020;
- 2. Relaas Panggilan Kedua
 - Relaas Panggilan Tergugat No. 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 8 Oktober 2020;
 - Relaas panggilan Turut Tergugat I No. 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 18 September 2020 ;
- 3. Relaas Panggilan ketiga
 - Relaas panggilan Tergugat No. 244/Pdt.G/2020/PN. Cbi tanggal 21 Oktober 2020;
 - Relaas panggilan Turut Tergugat I No. 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi 20 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir di persidangan, Majelis Hakim tidak melakukan upaya mediasi sebagaimana Perma nomor 1 Tahun 2016 namun Majelis Hakim tetap mengupayakan perdamaian diantara para pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang terhadap gugatan tersebut Penggugat menyatakan ada perubahan gugatan mengenai perubahan alamat Tergugat yaitu bila sebelumnya tertulis Jalan Aranda No.1 Tanjung Duren Jakarta Selatan untuk selanjutnya diperbaiki menjadi Jalan Aranda No.1 RT.001.RW.001. Kelurahan Tanjung Duren Selatan Kecamatan Grogol Petamburan Kota Jakarta Barat Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11470;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II telah mengajukan jawabannya tanggal 9 Nopember 2020, yang mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara ;

1. Bahwa Gugata perkara ini adalah murni perkara Perdata permasalahan antara Penggugat dengan para Tergugat lainnya, yang mana tidak ada keterkaitan secara langsung dengan Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) karena pada prinsipnya Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah pihak eksekutif dan atau/suatu Lembaga/Instansi Pelayanan public dibidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan Administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang No.5 Tahun 1960, PP No. 10 tahun

Halaman 35 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



1961 jo PP No.24 Tahun 1997 beserta turunan Peraturan –Peraturan pelaksanaannya, yang mana pada akhirnya taat pada Produk Lembaga Yudikatif/Pengadilan Negeri Cibirong yang telah memenuhi persyaratan administratif dan prosedural berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, dengan atau tanpa turut Terlibat dalam pemeriksaan perkara ini, karena fungsi Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) sebagai Lembaga/Instansi Pelayanan Publik dibidang Administrasi Pertanahan;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus :

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Bukti P-1 : Foto Copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 05 Tanggal 16 Juli 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat, SH ;
2. Bukti P-2 : Foto Copy Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 Tanggal 31 Oktober 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat,SH ;
3. Bukti P-3.1 : Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 7 Desa Cipayung Girang Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4367/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 1.840 m2;
4. Bukti P-3.2 : Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.9 Desa Cipayung Girang Kabupaten Bogor Surat Ukur nomor 4367/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 12.350 m2;
5. Bukti P-3.3 : Foto Copy Buku Tanah Hak Guna bangunan No. 10 Desa Cipayung Girang Kabupaten Bogor Surat Ukur nomor 4367/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 31.973 m2; ;
6. Bukti P-3.4 : Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 10 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4371/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 5.460 m2; ;

7. Bukti P-3.5 : Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.11. Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4371/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 13.950 m2; ;
8. Bukti P-3.6 : Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 12 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4371/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 677 m2;
9. Bukti P-3.7 : Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 13 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 2221/1997 tanggal 16 Februari 1994 luas tanah 3.988 m2; ;
10. Bukti P-3.8 : Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 14 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4377/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 15.405 m2;;
11. Bukti P-3.9 : Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 15 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 2225/1997 tanggal 16 Februari 1994 luas tanah 5.910 m2; ;
12. Bukti P-3.10 : Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 16 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4375/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 865 m2; ;
13. Bukti P-3.11 : Foto Copy Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 17 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4375/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 5.844 m2;
14. Bukti P-3.12 : Foto Copy Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 18 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4373/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 4.301 m2;
15. Bukti P-3.13 : Foto Copy Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 19 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4369/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 440 m2; ;
16. Bukti P-3.14 : Foto Copy Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 20 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4369/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 70.923 m2;;

Halaman 37 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bukti P-3.15 : Foto Copy Sertifikat Hak Pakai No. 262 Desa Cipayung Girang Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 80/Cipayung Girang/2018 tanggal 2 Oktober 2018 luas tanah 20.000 m2; ;
18. Bukti P-3.16 : Foto Copy Sertifikat Hak Pakai No. 26 Desa Kopo Kabupaten Bogor; ;
19. Bukti P-3.17 : Foto Copy Sertifikat Hak Pakai No. 27 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
20. Bukti P-3.18 : Foto Copy Sertifikat Hak Pakai No. 28 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 257/Kopo/2018 tanggal 16 Agustus 2018 luas tanah 2.510 m2 ;
21. Bukti P-3.19 : Foto Copy Sertifikat Hak Pakai No. 29 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
22. Bukti P-3.20 : Foto Copy Sertifikat Hak Pakai No.30 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
23. Bukti P-3.21 : Foto Copy Sertifikat Hak Pakai No. 31 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
24. Bukti P-3.22 : Foto Copy Sertifikat Hak Pakai No. 32 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
25. Bukti P-4.1 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 159/2018, Tanggal 13 Desember 2018, dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat .,SH atas tanah HGB nomor 7/Cipayung Girang luas 1.840 M2;
26. Bukti P-4.2 : Foto Copy Akta Jual No. 171/2018, Tanggal 26 Desember 2018, dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat., SH atas tanah HGB nomor 9/Cipayung Girang luas 12.350 M2;
27. Bukti P-4.3 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 172/2018 Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat., SH atas tanah HGB nomor 10/Cipayung Girang luas 31.973 M2;
28. Bukti P-4.4 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 173/2018, Tanggal 26 Desember 2018, dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat., SH atas tanah HGB nomor 10/Kopo Girang luas 5.460 M2 ;
29. Bukti P-4.5 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 174/2018, Tanggal 26 Desember 2018 atas tanah HGB nomor 11/Kopo luas 13.950 M2;

Halaman 38 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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

30. Bukti P-4.6 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 175/2018, Tanggal 26 Desember 2018 atas tanah HGB nomor 12/Kopo luas 677 M2;
31. Bukti P-4.7 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 176/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat., SH atas tanah HGB nomor 13/Kopo luas 3.988 M2 ;
32. Bukti P-4.8 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 177/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH atas tanah HGB nomor 14/Kopo luas 15.405 M2;
33. Bukti P-4.9 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 178/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat., SH atas tanah HGB nomor 15/Kopo luas 5.910 M2;
34. Bukti P-4.10 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 179/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat SH atas tanah HGB nomor 16/Kopo luas 865 M2;
35. Bukti P-4.11 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 180/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat .,S.H atas tanah HGB nomor 17/Kopo luas 5.844 M2;
36. Bukti P-4.12 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 181/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH atas tanah HGB nomor 18/Kopo luas 4.301 M2;
37. Bukti P-4.13 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 182/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH atas tanah HGB nomor 14/Kopo luas 15.405 M2;
38. Bukti P-4.14 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 183/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat .,SH atas tanah HGB nomor 20/Kopo luas 70.923 M2;
39. Bukti P-4.15 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 184/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH atas tanah Hak Pakai nomor 26/Kopo luas 1.775 M2;

Halaman 39 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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

40. Bukti P-4.16 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 185/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH atas tanah Hak Pakai nomor 27/Kopo luas 2.409 M2;
41. Bukti P-4.17 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 186/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH atas tanah Hak Pakai nomor 28/Kopo luas 2.510 M2;
42. Bukti P-4.18 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 187/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH atas tanah Hak Pakai nomor 29/Kopo luas 9.040 M2;
43. Bukti P-4.19 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 188/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH atas tanah Hak Pakai nomor 30/Kopo luas 11.755 M2;
44. Bukti P-4.20 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 189/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH atas tanah Hak Pakai nomor 31/Kopo luas 5.762 M2;
45. Bukti P-4.21 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 190/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH atas tanah Hak Pakai nomor 32/Kopo luas 2.060 M2 ;
46. Bukti P-4.22 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 191/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH atas tanah Hak Pakai nomor 262/Cipayung Girang luas 20.000 M2;
47. Bukti P-5.1 : Foto Copy Slip Transfer No. 00109924 melalui Bank Maspion tertanggal 17 Juli 2018 sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), beban rekening Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Irwanto kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa;
48. Bukti P-5.2 : Foto Copy Slip Transper No. 00130027 melalui Bank Maspion tertanggal tidak jelas sejumlah Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh milyar rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) dan dilampiri tanda penyerahan cek Bank Maspion cek nomor

Halaman 40 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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

JC260882 tanggal 30-8-2018 dari Syamsul Hidayat S.H dan diterima PT. Surya Cipta Khatulistiwa tertanggal 29-8-2018 dengan keterangan pembayaran sebagian atas pembelian tanah di puncak dari PT. Surya Cipta Khatulistiwa;

49. Bukti P-5.3 : Foto Copy Slip Transper No. 00130047 melalui Bank Maspion tertanggal 2 Oktober 2018 sejumlah Rp15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Irwanto kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa;
50. Bukti P-5.4 : Foto Copy Slip Transper No. 00130031 melalui Bank Maspion tertanggal 4 Oktober 2018 sejumlah Rp15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Irwanto kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa;
51. Bukti P-5.5 : Foto Copy Slip Transfer No. 00124585 melalui Bank Maspion tertanggal 1 Nopember 2018 sejumlah Rp27.211.000.000,00 (dua puluh tujuh milyar dua ratus sebelas juta rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Mazmur Chain kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa;
52. Bukti P-5.6 : Foto Copy Slip Transper No. 00131411 melalui Bank Maspion tertanggal 3 Desember 2018 sejumlah Rp3.260.000.000,00 (tiga milyar dua ratus enam puluh juta rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Irwanto kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa;
53. Bukti P-5.7 : Foto Copy Slip Transper No. 00187232 melalui Bank Maspion tanggal 7 Januari 2019 sejumlah Rp3.260.000.000,00 (tiga milyar dua ratus enam puluh juta rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Suryanto kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa;
54. Bukti P-5.8 : Foto Copy Slip Transper No. 00131410 melalui Bank Maspion tanggal 11 Februari 2019 sejumlah Rp3.260.000.000,00 (tiga milyar dua ratus enam puluh juta rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Irwanto kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa ;

Halaman 41 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

55. Bukti P-5.9 : Foto Copy Slip Transper No. 00130443 melalui Bank Maspion tanggal 12 Maret 2019 sejumlah Rp3.260.000.000,00 (tiga milyar dua ratus enam puluh juta rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Suryanto kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa;
56. Bukti P-5.10 : Foto Copy Slip Transper No. 00229710 melalui Bank Maspion tertanggal 21 Mei 2019 tanggal 7 Januari 2019 sejumlah Rp3.260.000.000,00 (tiga milyar dua ratus enam puluh juta rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Irwanto kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa;
57. Bukti P-5.11 : Foto Copy Slip Transper No. 00229711 melalui Bank Maspion tanggal 27 Mei 2019 sejumlah Rp3.260.000.000,00 (tiga milyar dua ratus enam puluh juta rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Ridwan Khaironi kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa;
58. Bukti P-5.12 : Foto Copy Rekening Koran PT. Surya Cipta Khatulistiwa pertanggal 1 Juli 2018 sampai dengan 1 Agustus 2018;
59. Bukti P-6 : Foto Copy surat Somasi dari Law Firm Hotman Paris & Patners No. 0824/2019/ 0761.01/HP&P, Tanggal 24 Oktober 2019 kepada PT. Tumbuh Semangat Makmur ;
60. Bukti P-7.1 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01612 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.170 /BAPU-10.10/IV/2019 atas HGB no. 11/Kopo dengan hasil ukur 13.385 m²;
61. Bukti P-7.2 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01504 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.174/ BAPU-10.10/IV/2019 atas HGB no. 12/Kopo dengan hasil ukur 677 m²;
62. Bukti P-7.3 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01376 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.354 /BAPU -10.10/V/2019 atas HGB no. 9/Cipayung Girang dengan hasil ukur 10.815 m²;
63. Bukti P-7.4 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01503 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan

Halaman 42 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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

- No.167/ BAPU-10.10/IV/2019 atas HGB no. 14/Kopo dengan hasil ukur 13.693 m2;
64. Bukti P-7.5 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01506 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.168/ BAPU-10.10/IV/2019 atas HGB no. 13/Kopo dengan hasil ukur 3.580 m2;
65. Bukti P-7.6 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01505 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.175/ BAPU-10.10/IV/2019 atas HGB no. 15/Kopo dengan hasil ukur 5.910 m2;
66. Bukti P-7.7 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01507 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.165 /BAPU-10.10/IV/2019 atas HGB no. 16/Kopo dengan hasil ukur 865 m2;
67. Bukti P-7.8 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01378 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.173 /BAPU-10.10/IV/2019 atas HGB no. 7/Cipayung Girang dengan hasil ukur 1.840 m2;
68. Bukti P-7.9 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01429 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.172/ BAPU-10.10/IV/2019 atas HGB no. 10/Cipayung Girang dengan hasil ukur 30.056 m2;
69. Bukti P-7.10 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01539 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.352/ BAPU-10.10 /V/2019 atas HGB no. 10/Kopo dengan hasil ukur 5.460 m2;
70. Bukti P-7.11 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01610 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.181 /BAPU-10.10/IV/2019 atas HGB no. 17/Kopo dengan hasil ukur 5.844 m2;
71. Bukti P-7.12 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01511 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.176/ BAPU-10.10/IV/2019 atas HGB no. 18/Kopo dengan hasil ukur 4.301 m2;
72. Bukti P-7.13 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01611 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.179 /BAPU-10.10/IV/2019 atas HGB no. 19/Kopo dengan hasil ukur 440 m2;

Halaman 43 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

73. Bukti P-7.14 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01512 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.353/ BAPU-10.10/V/2019 tanggal 8 Mei 2019 atas HGB no. 20/Kopo dengan hasil ukur 69.675 m²;
74. Bukti P-7.15 : Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01508 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.180 /BAPU-10.10/V/2019 atas Hak Pakai no. 26/Kopo dengan hasil ukur 1.775 m²;
75. Bukti P-7.16 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01502 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.169 /BAPU-10.10/V/2019 atas Hak Pakai no. 27/Kopo dengan hasil ukur 2.003 m²;
76. Bukti P-7.17 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01501 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.178 /BAPU-10.10/V/2019 atas Hak Pakai no. 28/Kopo dengan hasil ukur 2.510 m²;
77. Bukti P-7.18 : Foto Copy Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01510 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.182/BAPU-10.10/V/2019 atas Hak Pakai no. 29/Kopo dengan hasil ukur 9.040 m²;
78. Bukti P-7.19 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01575 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.183 /BAPU-10.10/V/2019 atas Hak Pakai no. 30/Kopo dengan hasil ukur 11.755 m²;
79. Bukti P-7.20 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01509 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.177/ BAPU-10.10/V/2019 atas Hak Pakai no. 31/Kopo dengan hasil ukur 5.762 m²;
80. Bukti P-7.21 : Foto Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01500 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.166 /BAPU-10.10/V/2019 atas Hak Pakai no. 32/Kopo dengan hasil ukur 2.060 m²;
81. Bukti P-7.22 : Foto Copy Copy Peta Bidang Tanah Nomor 01422 dengan Dokumen Berita Acara Pengukuran Ulang dengan No.171/BAPU-10.10/V/2019 atas Hak Pakai no. 262/Cipayung Girang dengan hasil ukur 20.000 m².

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-3.1 sampai dengan P-3.22, P-5.12, P.6, P-

Halaman 44 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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

7.1 sampai dengan P-7.22 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat II dalam persidangan telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi meterai cukup berupa :

1. Bukti TT.II.1 : Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 19 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
2. Bukti TT.II.2 : Foto Copy Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 10 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
3. Bukti TT.II.3 : Foto Copy Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 11 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
4. Bukti TT.II.4 : Foto Copy Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 12 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
5. Bukti TT.II.5 : Foto Copy Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 13 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
6. Bukti TT.II.6 : Foto Copy Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 14 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
7. Bukti TT.II.7 : Foto Copy Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 15 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
8. Bukti TT.II.8 : Foto Copy Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 16 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
9. Bukti TT.II.9 : Foto Copy Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 17 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
10. Bukti TT.II.10 : Foto Copy Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 20 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
11. Bukti TT.II.11 : Foto Copy Buku Tanah hak pakai No. 26 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
12. Bukti TT.II.12 : Foto Copy Buku Tanah hak pakai No. 27 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
13. Bukti TT.II.13 : Foto Copy Buku Tanah hak pakai No. 28 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
14. Bukti TT.II.14 : Foto Copy Buku Tanah hak pakai No. 31 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;
15. Bukti TT.II.15 : Foto Copy Buku Tanah hak pakai No. 32 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;

Halaman 45 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti TT.II.16 : Foto Copy Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 10 Desa Cipayung Girang Kabupaten Bogor ;
17. Bukti TT.II.17 : Foto Copy Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 9 Desa Cipayung Girang Kabupaten Bogor ;
18. Bukti TT.II.18 : Foto Copy Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 7 Desa Cipayung Girang Kabupaten Bogor ;
19. Bukti TT.II.19 : Foto Copy Buku Tanah hak Pakai No. 262 Desa Cipayung Girang Kabupaten Bogor ;
20. Bukti TT.II.20 : Foto Copy Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 18 Desa Kopo Kabupaten Bogor ;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada Tanggal 4 Januari 2021, sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan Kesimpulan;

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

I. DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mengajukan tuntutan provisiionil sebagai berikut :

1. Mengabulkan Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat II untuk Status Quo atau TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN APAPUN atas 22 Objek Sertifikat dan tidak dapat dialihkan kepada pihak manapun atau dibebankan kedalam jaminan dalam bentuk apapun, baik seluruh maupun sebagian maupun melakukan tindakan administrasi, baik pengukuran oleh pejabat yang berwenang dan tindakan administrasi hukum lainnya, sampai perkara *a quo* diputus dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap, berupa :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7/Cipayung Girang, seluas 1.840 m2 (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus

Halaman 46 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Sembilan puluh tujuh) Nomor 4367/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 159/2018 tertanggal 13 Desember 2018 (tiga belas Desember dua ribu delapan belas).

- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 9/Cipayung Girang, seluas 12.350 m2 (dua belas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4367/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 171/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10/Cipayung Girang, seluas 31.973 m2 (tiga puluh satu ribu Sembilan ratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4367/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 172/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10/Kopo, seluas 5.460 m2 (lima ribu empat ratus enam puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4371/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 173/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11/Kopo, seluas 13.950 m2 (tigabelas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4371/1997 berdasarkan Akta Jual beli Nomor 174/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12/Kopo, seluas 677 m2 (enam ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4371/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 175/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

Halaman 47 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



- g. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 13/Kopo, seluas 3.988 m² (tiga ribu Sembilan ratus delapan puluh delapan meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 (enam belas febuari Sembilan ratus Sembilan puluh empat) Nomor 2221/1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 176/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- h. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 14/Kopo, seluas 15.405 m² (limabelas ribu empat ratus lima meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (dua puluh enam maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4377/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 177/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- i. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 15/Kopo, seluas 5.910 m² (limaribu Sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 (enam belas Febuari seribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat) Nomor 2225/1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 178/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- j. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 16/Kopo, seluas 865 m² (delapan ratus lima puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4375/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 179/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- k. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 17/Kopo, seluas 5.844 m² (lima ribu delapan ratus empat puluh empat meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4375/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 180/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- l. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 18/Kopo, seluas 4.301 m² (empat ribu tiga ratus satu meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-

Halaman 48 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4373/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 181/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

- m. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 19/Kopo, seluas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4373/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 182/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- n. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20/Kopo, seluas 70.923 m² (tujuh puluh ribu Sembilan ratus dua puluh tiga meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4369/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 183/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

Sertipikat Hak Pakai

- o. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 29/Kopo, seluas 9.040 m² (duapuluh ribu tujuhratus Sembilan puluh lima meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 2-10-2018 (dua November duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli 187/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas) ;
- p. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 26/Kopo, seluas 1.775 m² (seribu tujuhratus tujuh puluh lima meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 (Enambelas Febuari Seribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat) Nomor 2222/1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 184/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- q. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 32/Kopo, seluas 2.060 m² (duaribu enam puluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh)

Halaman 49 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 4378/1997 yang masa berlaku nya sudah habis pada tanggal 28-01-2018 (duapuluhdelapan Januari duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 190/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

- r. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 27/Kopo, seluas 2.409 m2 (dua ribu empat ratus Sembilan meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4374/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 185/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- s. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 28/Kopo, seluas 2.510 m2 (dua ribu lima ratus sepuluh meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4376/1997 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 186/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);
- t. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 31/Kopo, seluas 5.762 m2 (limaribu tujuh ratus enam puluh dua meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 (duapuluhenam Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh) Nomor 4370/1997 yang masa belaku nya sudah habis pada tanggal 28-01-2018 (duapuluhdelapan Januari duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 189/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas).
- u. Sertipikat Hak Pakai Nomor 262/Cipayung Girang, seluas 20.000 m2 (dua puluh ribu meter persegi) yang sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02-10-2018 (dua November duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 191/2018 tertanggal 26 Desember 2018 (duapuluh enam Desember 2018);
- v. Sertipikat Hak Pakai Nomor 30/Kopo, seluas 11.755 m2 (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh lima) yang sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 2-10-2018 (dua November duaribu delapan belas) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 188/2018 tertanggal 26

Halaman 50 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Desember 2018 (dua puluh enam Desember dua ribu delapan belas);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar denda sebesar Rp.500.000,- setiap harinya setiap kali Tergugat tidak menjalankan isi putusan provisi ini.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan tuntutan provisional adalah tuntutan (gugatan) yang ada hubungannya dengan pokok perkara dan merupakan tindakan darurat yang harus segera diambil untuk mencegah terjadinya kerugian atau kesulitan dalam penyelesaian pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan tuntutan provisi sebagaimana tersebut diatas, dan mengenai hal tersebut Majelis Hakim menilai bahwa tuntutan tersebut bukanlah termasuk tindakan darurat yang harus segera diambil untuk mencegah kerugian, dan juga ternyata apa yang dituntut oleh Penggugat dalam tuntutan provisinya tidak memenuhi syarat-syarat dalam pasal 180 ayat (1) HIR, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001, tidak ada pula urgensinya, juga sudah menyangkut pada pokok perkara yang masih perlu pembuktian lebih lanjut maka tuntutan tersebut haruslah ditolak;

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa adapun pokok permasalahan gugatan Penggugat adalah Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi perjanjian sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian nomor 05 tanggal 16 Juli 2018 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta No. 2 tanggal 31 Oktober 2018 tentang *Addendum* Perjanjian Pengikat Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat, S.H., (Turut Tergugat I) atas 22 (dua puluh dua) bidang tanah dengan luas 229.237 m², yang terdiri dari 11 Sertifikat Hak Guna Bangunan dan 8 Sertifikat Hak Pakai dengan harga pengikatan per meter persegi sebesar Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) dengan ketentuan pembayaran tahap akhir akan ditentukan berdasarkan hasil ukur ulang Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Selanjutnya telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas 22 (dua puluh dua) bidang tanah antara Penggugat dan Tergugat, Setelah dilakukan pengukuran ulang oleh Turut Tergugat II, ditemukan total luas sebenarnya dari 22 sertipikat yakni

Halaman 51 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 221.446 m². Maka untuk itu kewajiban yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat dengan hitungan harga tanah per meter persegi sejumlah Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) adalah Rp121.795.300.000,00 (seratus dua puluh satu miliar tujuh ratus Sembilan puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah). Hingga saat ini Tergugat baru melakukan pembayaran sebesar Rp. 119.560.000.000,00 (seratus sembilan belas miliar lima ratus enam puluh juta rupiah). Sehingga kewajiban Tergugat yang masih harus dibayarkan kepada Penggugat setelah dikurangi biaya guna pembuatan fasilitas MCK (Mandi Cuci Kakus untuk warga desa setempat) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) total sejumlah Rp2.135.300.000,00 (dua milyar seratus tiga puluh lima juta tigaratus ribu rupiah). Namun hingga saat ini Tergugat belum melaksanakan kewajibannya tersebut sehingga Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II pada pokoknya telah mengemukakan bahwa Turut Tergugat II tidaklah terlibat secara langsung atas persengketaan antara Penggugat dan Tergugat, Turut Tergugat II karena pada prinsipnya sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah pihak eksekutif dan atau/suatu Lembaga/Instansi Pelayanan public dibidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan Administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang No.5 Tahun 1960, PP No. 10 tahun 1961 jo PP No.24 Tahun 1997 beserta turunan Peraturan –Peraturan pelaksanaannya, yang mana pada akhirnya 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 Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) sebagai Lembaga/Instansi Pelayanan Publik dibidang Administrasi Pertanahan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat sejak awal tidak pernah hadir di persidangan dan tidak mengajukan jawaban, dan jawaban Turut Tergugat II pada pokoknya tidak menyangkal dalil Penggugat namun demikian sesuai Pasal 163 HIR yang menyebutkan barang siapa mendalilkan sesuatu hak harus membuktikan maka Penggugat wajib untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Pengugat, yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah apakah benar adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, dan apakah benar Tergugat tidak melaksanakan isi perjanjian dengan tidak melunasi pembayaran hasil jual beli atas 22 (dua puluh

Halaman 52 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua) bidang tanah sebagaimana yang diperjanjikan sehingga Tergugat dapat dinilai telah melakukan wanprestasi (cidera janji) ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7.22 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2, P-3.1 sampai dengan P-3.22, P-5.12, P-6, P-7.1 sampai dengan P-7.22 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, maka terhadap bukti fotokopi dari fotokopi tersebut dengan mendasarkan kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 410K/Pdt/2004, tanggal 25 April 2005 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 yang pada pokoknya menyatakan : suatu surat berupa fotokopi yang diajukan ke persidangan pengadilan, sebagai bukti oleh salah satu pihak, walaupun tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan namun oleh karena fotokopi surat tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh pihak lawan atau dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lain, maka fotokopi surat-surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah di dalam persidangan. Atas hal tersebut maka terhadap bukti fotokopi dari fotokopi yang diajukan Penggugat di persidangan tidak serta merta Majelis kesampingkan namun akan Majelis pertimbangkan dalam menilai pembuktian nanti;

Menimbang, bahwa untuk mendukung jawabannya Turut Tergugat II mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-II.1 sampai dengan TT-II.20;

Menimbang, bahwa Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah ada hubungan hukum atau adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat ;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat diawali dengan adanya perjanjian jual beli tanah yang diawali dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dengan harga permeter Rp.550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) dengan ketentuan pelunasan pembayarannya tergantung dari hasil ukur ulang yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 05 Tanggal 16 Juli 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH (vide bukti P-1) dan Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH, (vide bukti P-2). Meskipun bukti P-2 ini merupakan fotokopi dari fotokopi namun bersesuaian pula dengan bukti P-1 sehingga dapat digunakan dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa menindaklanjuti perjanjian tersebut selanjutnya Penggugat dan Tergugat saling mengikatkan diri dengan membuat Akta Jual

Halaman 53 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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

Beli atas 22 (dua puluh dua) bidang tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sebagai berikut :

1. Akta Jual Beli No. 159/2018, Tanggal 13 Desember 2018, dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat, S.H merupakan Perjanjian Jual Beli tanah HGB nomor 7/Cipayung Girang (vide bukti P-4.1), obyek sebagaimana Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 7 Desa Cipayung Girang Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4367/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 1.840 m² (vide bukti P-3.1 & TT.II-18) dengan harga Rp4.244.071.000,00 (empat milyar dua ratus empat puluh empat juta tujuh puluh satu ribu rupiah);
2. Akta Jual No. 171/2018, Tanggal 26 Desember 2018, dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat., SH merupakan Perjanjian Jual Beli tanah HGB nomor 9/Cipayung Girang (vide bukti P-4.2) obyek sebagaimana Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.9 Desa Cipayung Girang Kabupaten Bogor Surat Ukur nomor 4367/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 12.350 m² (vide bukti P-3.2 & TT.II-17) dengan harga Rp28.468.061.000,00 (dua puluh delapan milyar empat ratus enam puluh delapan juta enam puluh satu ribu rupiah);
3. Akta Jual Beli No. 172/2018 Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat., SH Perjanjian Jual Beli Tanah HGB Nomor 10/Cipayung Girang (vide bukti P-4.3) obyek sebagaimana Buku Tanah Hak Guna Bangunan Buku Tanah Hak Guna bangunan No. 10 Desa Cipayung Girang Kabupaten Bogor Surat Ukur nomor 4367/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 31.973 m² (vide bukti P-3.3 & TT-II.16) dengan harga Rp20.809.308.000,00 (dua puluh milyar delapan ratus sembilan juta tiga ratus delapan ribu rupiah);
4. Akta Jual Beli No. 173/2018, Tanggal 26 Desember 2018, dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat., SH merupakan Perjanjian Jual Beli Tanah HGB Nomor 10/Kopo (vide bukti P-4.4) obyek sebagaimana Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 10 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4371/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 5.460 m² (vide bukti P-3.4 & TT-II.2) dengan harga Rp1.406.387.000 (satu milyar empat ratus enam juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) ;
5. Akta Jual Beli No. 174/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat S.H, merupakan Perjanjian JUal Beli Tanah HGB Nomor 11/Kopo (vide bukti P-4.5) obyek sebagaimana Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.11. Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4371/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 13.950 m² (vide bukti P-3.5 &
Halaman 54 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



- TT-II.3) dengan harga Rp6.861.168.000,00 (enam milyar delapan ratus enam puluh satu juta seratus enam puluh delapan ribu rupiah) ;
6. Akta Jual Beli No. 175/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat, S.H merupakan Perjanjian Jual Beli Tanah HGB nomor 12/Kopo (vide bukti P.4.6) obyek sebagaimana Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 12 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4371/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 677 m2 (vide bukti P-3.6 & TT-II.4) dengan harga Rp174.382.000,00 (seratus tujuh puluh empat juta tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah);
 7. Akta Jual Beli No. 176/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat., SH merupakan Perjanjian Jual Beli Tanah HGB nomor 13/Kopo (vide bukti P-4.7) obyek sebagaimana Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 13 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 2221/1997 tanggal 16 Februari 1994 luas tanah 3.988 m2 (vide bukti P-3.7 & TT-II.5) dengan harga Rp2.035.336.000,00 (dua milyar tiga puluh lima juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
 8. Akta Jual Beli No. 177/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,S.H merupakan Perjanjian Jual Beli Tanah HGB nomor 14/Kopo (vide bukti P-4.8) obyek sebagaimana Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 14 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4377/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 15.405 m2 (vide bukti P-3.8 & TT-II.6) dengan harga Rp7.576.796.000,00 (tujuh milyar lima ratus tujuh puluh enam juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);
 9. Akta Jual Beli No. 178/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat., SH merupakan Perjanjian Jual Beli Tanah HGB nomor 15/Kopo (vide bukti P-4.9) obyek sebagaimana Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 15 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 2225/1997 tanggal 16 Februari 1994 luas tanah 5.910 m2 (vide bukti P-3.9 & TT-II.7) dengan harga Rp1.505.298.000,00 (satu milyar lima ratus lima juta dua ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);
 10. Akta Jual Beli No. 179/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat SH merupakan Perjanjian Jual Beli Tanah HGB nomor 16/Kopo (vide bukti P-4.10) obyek sebagaimana Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 16 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4375/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 865 m2 (vide bukti P-3.10 & TT-II. 8) dengan harga Rp654.878.000,00 (enam ratus lima puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);

Halaman 55 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Akta Jual Beli No. 180/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat .,S.H merupakan Perjanjian Jual Beli Tanah HGB Nomor 17/Kopo (vide bukti P-4.11) obyek sebagaimana Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 17 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4375/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 5.844 m2 (vide bukti P-3.11 & TT-II.9) dengan harga Rp1.505.298.000,00 (satu milyar lima ratus lima juta dua ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);
12. Akta Jual Beli No. 181/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH merupakan Perjanjian Jual Beli Tanah HGB Nomor 18/Kopo (vide bukti P-4.12) obyek sebagaimana Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 18 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4373/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 4.301 m2 (vide bukti P-3.12 & TT-II.20) dengan harga Rp2.115.404.000,00 (dua milyar seratus lima belas juta empat ratus empat ribu rupiah);
13. Akta Jual Beli No. 182/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH merupakan Perjanjian Jual Beli Tanah HGB Nomor 19/Kopo (vide bukti P-4.13) obyek sebagaimana Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 19 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4369/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 440 m2 (vide bukti P-3.13 & TT-II.1) dengan harga Rp113.336.000,00 (seratus tiga belas juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
14. Akta Jual Beli No. 183/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat .,SH Perjanjian Jual Beli Tanah HGB Nomor 20/Kopo (vide bukti P-4.14) obyek sebagaimana Buku Tanah hak Guna Bangunan No. 20 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 4369/1997 tanggal 26 Maret 1997 luas tanah 70.923 m2 (vide bukti P-3.14 & TT-II.10) dengan harga Rp18.936.870.000,00 (delapan belas milyar sembilan ratus tiga puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah);
15. Akta Jual Beli No. 184/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH merupakan Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Pakai 26/Kopo (vide bukti P-4.15) obyek sebagaimana Sertifikat Hak Pakai No. 26 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 259/Kopo/2018 luas tanah 1775 m2 (vide bukti P-3.16 & TT-II.19) dengan harga Rp873.016.000,00 (delapan ratus tujuh puluh tiga juta enam belas ribu rupiah);
16. Akta Jual Beli No. 185/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH merupakan Perjanjian Jual Beli Hak Pakai nomor 27/Kopo (vide bukti P-4.16) obyek sebagaimana Sertifikat Hak Pakai

Halaman 56 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 27 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 258/Kopo/2018 tanggal 16-08-2018 luas tanah 2.409 m² (vide bukti P-3.17 & TT-II.11) dengan harga Rp1.184.843,00 (satu milyar seratus delapan puluh empat juta delapan ratus empat puluh tiga ribu rupiah);

17. Akta Jual Beli No. 186/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH merupakan Perjanjian Jual Beli Hak Pakai Nomor 28/Kopo (vide bukti P-4.17) obyek sebagaimana Sertifikat Hak Pakai No. 28 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 257/Kopo/2018 tanggal 16 Agustus 2018 luas tanah 2.510 m² (vide bukti P-3.18 & TT-II.12) dengan harga Rp646.526.000,00 (enam ratus empat puluh enam juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah);

18. Akta Jual Beli No. 187/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH merupakan Perjanjian Jual Beli Hak Pakai Nomor 29/Kopo (vide bukti P-4.18) obyek sebagaimana Sertifikat Hak Pakai No. 29 Desa Kopo Kabupaten Bogor obyek sebagaimana Sertifikat Hak Pakai No. 29 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 264/Kopo/2018 tanggal 02-10-2018 luas tanah 9.040 m² (vide bukti P-3.19 & TT-II.13) dengan harga Rp4.972.000.000,00 (empat milyar sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah);

19. Akta Jual Beli No. 188/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH merupakan Perjanjian Jual Beli Hak Pakai Nomor 30/Kopo (vide bukti P-4.19) obyek sebagaimana Sertifikat Hak Pakai No.30 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 263/Kopo/2018 tanggal 02-10-2018 luas tanah 11.775 m² (vide bukti P-3.20, bukti ini merupakan fotokopi dari fotokopi namun bersesuaian dengan bukti P-4.19) dengan harga Rp6.465.250.000,00 (enam milyar empat ratus enam puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

20. Akta Jual Beli No. 189/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH merupakan Perjanjian Jual Beli Hak Pakai Nomor 31/Kopi (vide bukti P-4.20) obyek sebagaimana Sertifikat Hak Pakai No. 31 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 261/Kopo/2018 tanggal 02-10-2018 luas tanah 5.762 m² (vide bukti P-3.21, bukti ini merupakan fotokopi dari fotokopi namun bersesuaian dengan bukti P-4.20) dengan harga Rp1.484.176.000,00 (satu milyar empat ratus delapan puluh empat juta seratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

21. Akta Jual Beli No. 190/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH merupakan Perjanjian Jual Beli Hak Pakai Nomor 32/Kopo (vide bukti P-4.21) obyek sebagaimana Sertifikat Hak Pakai

Halaman 57 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 32 Desa Kopo Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 262/Kopo/2018 tanggal 02-10-2018 luas tanah 2.060 m² (vide bulti P-3.22 & TT-II.14) dengan harga Rp1.013.191.000,00 (satu milyar tiga belas juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

22. Akta Jual Beli No. 191/2018, Tanggal 26 Desember 2018 dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,SH merupakan Perjanjian Jual Beli Hak Pakai nomor 262/Cipayung Girang (vide bukti P-4.22) obyek sebagaimana Sertifikat Hak Pakai No. 262 Desa Cipayung Girang Kabupaten Bogor, Surat Ukur nomor 80/Cipayung Girang/2018 tanggal 2 Oktober 2018 luas tanah 20.000 m² (vide bukti P-3.15 & TT-II.15) dengan harga Rp13.016.800.000,00 (tiga belas milyar enam belas juta delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-4.1 sampai dengan P-4.22 didapat fakta bahwa perjanjian dilakukan oleh PT. Surya Cipta Khatulistiwa yang diwakili oleh Dilip Ruppo Chugani selaku Direktur sebagai Penjual selaku Pihak Pertama dan PT. Tumbuh Semangat Makmur dalam hal ini diwakili oleh Wedji Hartono Pandojo sebagai Pembeli selaku Pihak Kedua, yang mana berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, direksi adalah organ perusahaan yang berwenang dan bertanggungjawab penuh atas pengelolaan perseroan untuk kepentingan perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan baik didalam maupun diluar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar. Hal tersebut diatur pula dalam Pasal 98 ayat (1) undang-undang tersebut. Berdasarkan ketentuan itu, maka kedudukan Dilip Ruppo Chugani dan Wedji Hartono Pandojo yang bertindak sebagai Direksi untuk bertindak sebagai pihak yang melakukan perjanjian adalah sudah sesuai dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta sebagaimana telah terbukti di atas bahwa benar Penggugat dan Tergugat telah saling mengikatkan diri yang dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Perjanjian yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang masing-masing dibuat dihadapan Notaris Syamsul Hidayat.,S.H. Berdasarkan Pasal 1870 KUHPdata memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Bahwa Akta Notaris merupakan Akta Otentik yang berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang berwenang untuk itu ditempat Akta itu dibuat. Kekuatan pembuktian Akta Otentik adalah bukti yang

Halaman 58 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikat, yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam Akta tersebut harus diakui, dan dianggap benar selama kebenarannya tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Atas adanya perjanjian jual beli tersebut ternyata tidak dibuktikan sebaliknya oleh Tergugat sehingga dengan demikian menurut pendapat Majelis diperoleh fakta bahwa benar telah ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang akan dipertimbangkan mengenai apakah masing-masing telah memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi mereka yang membuatnya. Artinya kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang;

Menimbang, bahwa PPJB merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli, dengan mencantumkan keadaan-keadaan atau syarat-syarat yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum penandatanganan AJB, sedangkan AJB itu sendiri merupakan akta peralihan haknya;

Menimbang, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tertuang dalam Akta Nomor 05 tanggal 16 Juli 2018 sampai dengan saat ini belum dicabut oleh kedua belah pihak sehingga masih berlaku dan kedua belah pihak harus melaksanakan perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa perjanjian pengikatan jual beli tersebut merupakan perjanjian awal mengenai jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dengan persyaratan sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas dimana kewajiban Penggugat adalah menyerahkan tanahnya sedangkan kewajiban Tergugat adalah menyerahkan uang pembayaran atas tanah, dengan cara-cara sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa kewajiban Penggugat telah dilaksanakan yaitu dengan menyerahkan 22 (dua puluh dua) bidang tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana dibuktikan dengan bukti P-4.2 sampai dengan P-4.22 dan kemudian oleh Tergugat telah pula dibalik nama sertifikat tersebut atas nama Tergugat yaitu PT. Tumbuh Semangat Makmur (vide bukti P-3.1 sampai dengan P-3.22 dan TT-II.1 sampai dengan TT-II.20);

Halaman 59 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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

Menimbang, bahwa kewajiban Tergugat adalah membayar harga tanah tersebut sebagaimana yang telah dilakukan oleh Tergugat dengan bukti sebagai berikut :

1. Slip Transfer No. 00109924 melalui Bank Maspion tertanggal 17 Juli 2018 sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), beban rekening Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Irwanto kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa (vide bukti P.5.1);
2. Slip Transper No. 00130027 melalui Bank Maspion tertanggal tidak jelas sejumlah Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh milyar rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) dan dilampiri tanda penyerahan cek Bank Maspion cek nomor JC260882 tanggal 30-8-2018 dari Syamsul Hidayat S.H dan diterima PT. Surya Cipta Khatulistiwa tertanggal 29-8-2018 dengan keterangan pembayaran sebagian atas pembelian tanah di puncak dari PT. Surya Cipta Khatulistiwa (vide bukti P-5.2);
3. Slip Transper No. 00130047 melalui Bank Maspion tertanggal 2 Oktober 2018 sejumlah Rp15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Irwanto kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa (vide bukti P-5.3);
4. Slip Transper No. 00130031 melalui Bank Maspion tertanggal 4 Oktober 2018 sejumlah Rp15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Irwanto kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa (vide bukti P-5.4);
5. Slip Transfer No. 00124585 melalui Bank Maspion tertanggal 1 Nopember 2018 sejumlah Rp27.211.000.000,00 (dua puluh tujuh milyar dua ratus sebelas juta rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Mazmur Chain kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa (vide bukti P-5.5);
6. Slip Transper No. 00131411 melalui Bank Maspion tertanggal 3 Desember 2018 sejumlah Rp3.260.000.000,00 (tiga milyar dua ratus enam puluh juta rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Irwanto kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa (vide bukti P-5.6);
7. Slip Transper No. 00187232 melalui Bank Maspion tanggal 7 Januari 2019 sejumlah Rp3.260.000.000,00 (tiga milyar dua ratus enam puluh juta rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Suryanto kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa (vide bukti P-5.7);
8. Slip Transper No. 00131410 melalui Bank Maspion tanggal 11 Februari 2019 sejumlah Rp3.260.000.000,00 (tiga milyar dua ratus enam puluh juta

Halaman 60 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Irwanto kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa (vide bukti P-5-8) ;
9. Slip Transper No. 00130443 melalui Bank Maspion tanggal 12 Maret 2019 sejumlah Rp3.260.000.000,00 (tiga milyar dua ratus enam puluh juta rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Suryanto kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa (vide bukti P-5.9);
 10. Slip Transfer No. 00229710 melalui Bank Maspion tertanggal 21 Mei 2019 tanggal 7 Januari 2019 sejumlah Rp3.260.000.000,00 (tiga milyar dua ratus enam puluh juta rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Irwanto kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa (vide bukti P-5.10);
 11. Slip Transfer No. 00229711 melalui Bank Maspion tanggal 27 Mei 2019 sejumlah Rp3.260.000.000,00 (tiga milyar dua ratus enam puluh juta rupiah), biaya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) pengirim atas nama Ridwan Khaironi kepada PT Surya Cipta Khatulistiwa (vide bukti P-5.11)

Sehingga berdasarkan bukti dari Penggugat tersebut di atas jumlah yang telah dibayarkan oleh Tergugat sejumlah Rp111.771.000.000,00 (seratus sebelas milyar tujuh ratus tujuh puluh satu juta rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, ada beberapa persyaratan yang wajib ditaati oleh kedua belah pihak yaitu bahwa pihak Kedua (Tergugat) melakukan pelunasan pembayaran dengan menyerahkan Cheque Cash kepada Pihak Pertama yang masing-masing pelunasannya akan ditentukan kemudian bersama setelah diketahui hasil pengukuran dari instansi yang berwenang dimana luas awal dari 22 (dua puluh dua) bidang tanah tersebut setelah dilakukan pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional menjadi 221.446 M2 (dua ratus dua puluh satu ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) sehingga diperoleh selisih 7.771 M2 (tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi) sebagaimana bukti P-7.1 sampai dengan P-7.22, dimana bukti-bukti tersebut meskipun hanya fotokopi dari fotokopi yang tidak diperlihatkan aslinya namun bukti tersebut ternyata bersesuaian pula dengan bukti P-3.1 sampai dengan P-3.22 sehingga terhadap bukti tersebut dapat dinilai dan karenanya dapat digunakan sebagai bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat yang telah dibuktikan dengan bukti-bukti tersebut di atas ternyata sampai dengan saat ini Tergugat belum melakukan pelunasan terhadap pembelian tanah tersebut walaupun senyatanya 22 (dua puluh dua) bidang tanah tersebut telah beralih dan telah

Halaman 61 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibaliknama menjadi atas nama Tergugat. Sedangkan dalam PPJB tercantum klausula bahwa sisa pelunasan dibayarkan sesuai dengan hasil pengukuran yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, sehingga jika diperhitungkan yang harus dibayar oleh Tergugat adalah $\text{Rp}550.000,00/\text{M}^2 \times 221.446 \text{ M}^2 = \text{Rp}121.795.300.000,00$ (seratus dua puluh miliar tujuh ratus Sembilan puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5.1 sampai dengan P-5.11 jumlah yang telah didibayar oleh Tergugat sejumlah $\text{Rp}111.771.000.000,00$ (seratus sebelas milyar tujuh ratus tujuh puluh satu juta rupiah), namun demikian oleh karena Penggugat sendiri telah mendalilkan bahwa Tergugat telah membayar sejumlah $\text{Rp}119.560.000.000,00$ (seratus sembilan belas milyar lima ratus enam puluh juta rupiah) sehingga setelah dikurangi dengan biaya pembuatan fasilitas MCK (Mandi Cuci Kakus untuk warga desa setempat) sebesar $\text{Rp}100.000.000,00$ (seratus juta rupiah) maka total nilai yang harus dibayarkan Tergugat sejumlah $\text{Rp}2.135.300.000,00$ (dua milyar seratus tiga puluh lima juta tigaratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, sehingga dengan demikian maka Penggugat dinilai telah berhasil membuktikan dalil pokok yang dijadikan sebagai dasar gugatannya, oleh karena itu petitum kedua yang merupakan pokok tuntutan dari gugatan Penggugat patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum-petitum lainnya dari gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai petitum kesatu yaitu Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya. Oleh karena Petitum ini berkaitan dengan petitum-petitum selanjutnya maka akan Majelis pertimbangan setelah Mejlis mempertimbangkan petitum-petitum selanjutnya ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kedua yaitu Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi, akan Majelis pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi, apabila orang tersebut tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ia melanggar perjanjian, dan wanprestasi terdiri dari empat macam, yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya ;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan ;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat ;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya ;

Halaman 62 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun akibat hukum ataupun sanksi bagi seseorang yang melakukan wanprestasi tersebut adalah membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko atau membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama terhadap bukti P.1 klausulanya menyebutkan antara lain :

1. Pihak Pertama (Penggugat) mengikatkan diri untuk menjual tanah sebagaimana disebutkan dalam perjanjian tersebut kepada Pihak Kedua (Tergugat);
2. Total luas tanah 238.202 M2 dengan harga penjualan sebesar Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per meter atau nantinya berdasarkan hasil ukur ulang dari Badan Pertanahan Nasional Cibinong Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah terbukti Penggugat telah memenuhi kewajibannya kepada Tergugat dan Tergugat telah menerima 22 (dua puluh dua) bidang tanah dan telah pula dibaliknama menjadi atas nama Tergugat, namun demikian Tergugat belum melakukan pelunasan pembayaran atas tanah yang telah dilakukan pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional, sehingga oleh karena itu. Berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis berpendapat Tergugat tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, maka atas dasar pertimbangan tersebut Majelis berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi oleh karenanya maka petitum angka 2 dari Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 3 mengenai tuntutan agar Menghukum Tergugat untuk Membayar sisa kewajiban sebesar Rp2.135.300.000,00 (dua milyar seratus tiga puluh lima juta tigaratus ribu rupiah), oleh karena telah dapat dibuktikan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas maka terhadap petitum angka-3 patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka-4, oleh karena selama persidangan ini tidak dilakukan penyitaan jaminan, maka permintaan Penggugat pada petitum keempat "agar sita jaminan yang diajukan dalam perkara ini dinyatakan sah dan berharga" adalah tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka-5 Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet/Perlawanan, akan Majelis pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa putusan serta merta dapat dijatuhkan, asalkan secara seksama telah dipertimbangkan alasan-alasannya sesuai ketentuan, yurisprudensi

Halaman 63 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap dan doktrin yang berlaku. Dan syarat-syarat untuk dapat dijatuhkan putusan serta merta adalah :

- a. Surat bukti yang diajukan sebagai bukti untuk membuktikan dalil gugatan (yang disangkal oleh pihak lawan), adalah sebuah akta otentik atau di bawah tangan yang diakui isi dan tanda tangannya oleh Tergugat;
- b. Putusan didasarkan atas suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap;
- c. Apabila dikabulkan suatu gugatan provisional;
- d. Apabila obyek gugatan adalah barang milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat, ternyata syarat-syarat untuk dapat dijatuhkannya putusan serta merta sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 180 ayat 1 HIR tidak terpenuhi, oleh karenanya petitum ke-5 tersebut harus ditolak

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka sebagai konsekuensi hukum adanya putusan pengadilan wajib ditaati oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Tergugat berada di pihak yang kalah, oleh karenanya Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini, sehingga dengan demikian Petitum angka delapan patutlah untuk dikabulkan ;

Memperhatikan 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1 Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM PROVISI

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa kewajiban sebesar Rp2.135.300.000,00 (dua milyar seratus tiga puluh lima juta tigaratus ribu rupiah);

Halaman 64 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini dihitung sejumlah Rp1.825.000,00 (satu juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) ;
5. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Jumat tanggal 15 Januari 2021, oleh kami, Irfanudin, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ika Dhianawati, S.H., M.H dan Wahyu Widuri, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 4 September 2020, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 25 Januari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nizar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II maupun Kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ika Dhianawati, S.H.,

M.Irfanudin, S.H., M.H..

Wahyu Widuri, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

Nizar, S.H., M.H.

Halaman 65 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi



Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00
2. Biaya Pemberkasan/ATK	:	Rp75.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp1.550.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp40.000,00;
5. Biaya Kirim Pos	:	Rp108.000,00;
6. Redaksi	:	Rp10.000,00;
7. Materai	:	Rp12.000,00;
Jumlah	:	Rp.1.825.000,00;

(satu juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah)