



**PUTUSAN**  
**Nomor 1092/Pdt.G/2024/PN Tng**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Rohima**, berkedudukan di Graha Pesona W 42 No.22, RT.001/RW.010, Kel. Mekar Bhakti, Kec. Panongan, Kab. Tangerang, Banten sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**PT Sinar Puspapersada**, bertempat tinggal di Jl. Jend Sudirman Kav 32 Karet Semanggi Setiabudi Jakarta Selatan DKI Jakarta, RT.3/RW.2, Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10250, sebagai **Tergugat**;

**Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang**, bertempat tinggal di Kadu Agung, Tigaraksa, Tangerang Regency, Banten 15720, sebagai **Turut Tergugat I**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 24 September 2024 dalam Register Nomor 1092/Pdt.G/2024/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**A. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) DAN HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT**

1. Bahwa PENGGUGAT telah mengikatkan diri dengan TERGUGAT dengan melakukan pemesanan/pembelian atas 1 (satu) Unit Kios Blok KC No.18 ("Unit Kios") berdasarkan Perjanjian Jual Beli Satuan Kios No. 419/TB/PPJB/KC/18/KS/III/2021 tanggal 14 Maret 2011 ("PPJB");
2. Bahwa TERGUGAT merupakan perseroan terbatas / perusahaan yang bergerak di bidang properti yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia yang berkedudukan di Jakarta serta

*Halaman 1 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1092/Pdt.G/2024/PN Tng*



merupakan pengembang / developer group **PT INTILAND DEVELOPMENT, Tbk.**, yang membangun kompleks bangunan untuk komersil diatas sebidang tanah yang terletak di Desa Cibadak, Kecamatan Cikupa, Wilayah Tangerang, setempat dikenal dengan Jungle Walk;

3. Bahwa TURUT TERGUGAT merupakan Lembaga pemerintah atau instansi yang berwenang menerbitkan alas hak / sertifikat kepemilikan sebelum dan atau setelah dilakukan proses pemesanan / pembelian Unit Kios yang dimaksud dalam Gugatan *a quo*;

4. Bahwa PPJB tersebut telah ditanda tangani oleh para pihak secara sadar, sehingga menurut hukum PPJB tersebut telah mengikat dan menjadi undang-undang yang harus dipatuhi oleh PENGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menjelaskan:

**Pasal 1338,**

*“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”*

Selanjutnya, dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1527 / K / Pdt / 2007 dalam pertimbangannya menyebutkan:

*“..... Bahwa selanjutnya mendasari ketentuan yang tersebut dalam pasal 6 ayat 4 huruf e perikatan jual beli menetapkan klausula tentang pengenyampingan ketentuan pasal 1266 KUHPerdata hal tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak sehingga merupakan **Undang-undang bagi pembuatnya** (Vide Pasal 1338 KUHPerdata), sebagai suatu ketentuan yang bersifat spesialis yang harus diikuti oleh kedua belah pihak, sehingga dalam hal pembatalan perjanjian tersebut telah tertutup kemungkinannya.”*

5. Bahwa walaupun domisili hukum / kedudukan PENGUGAT dan TERGUGAT berada diwilayah yang berbeda, akan tetapi oleh karena dalam Pasal 15 PPJB secara spesifik telah menerangkan:

**Pasal 15,**

*“Setiap perselisihan yang mungkin timbul mengenai atau sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian ini, sedapat mungkin akan diselesaikan secara musyawarah oleh Para Pihak. Apabila dengan cara musyawarah tidak didapat kesepakatan mengenai penyelesaiannya, maka untuk kepentingan Para Pihak sebagaimana diatur di dalam Perjanjian ini, Para Pihak setuju dan mufakat dan karenanya **memilih domisili***

*Halaman 2 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1092/Pdt.G/2024/PN Tng*



*hukum mereka yang tetap dan tidak berubah di Kantor  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Tangerang.”*

maka mengenai kompetensi relatif kewenangan pengadilan dalam perkara  
a quo PENGGUGAT bermaksud untuk memilih menyelesaikan  
perselisihan / permasalahan hukum ini ke **Kantor Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri di Tangerang;**

6. Bahwa hal tersebut diperkuat pula dalam Pasal 142 ayat (4)  
*Regelement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten  
Java En (RBg.)* yang berisi,

**Pasal 142 ayat (4),**

*“(4) Jika telah dilakukan pilihan tempat tinggal dengan suatu akta, maka  
penggugat dapat memajukan gugatannya kepada ketua pengadilan  
negeri di tempat pilihan itu.”*

7. Bahwa oleh karena itu gugatan PENGGUGAT a quo telah  
sangat beralasan hukum dan sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis  
Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang berkenan untuk menangani  
gugatan a quo;

**B. ADANYA PERBUATAN INGKAR JANJI (WANPRESTASI)  
OLEH TERGUGAT KARENA TIDAK DAPAT MELAKSANAKAN AKTA  
JUAL BELI**

8. Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat, terlebih dahulu  
PENGGUGAT menginformasikan bahwa PENGGUGAT telah melakukan  
seluruh kewajibannya sebagai pembeli dalam melaksanakan  
pembayaran atau pelunasan atas Unit Kios. Dimana status pembelian  
Unit Kios **LUNAS** terhitung **tanggal 20 Oktober 2021** berdasarkan **Surat  
Keterangan Lunas No. 03/901-3/8024** tanggal 31 Juli 2023 yang  
dikeluarkan oleh Bank Syariah Indonesia Kcp. Jakarta Gading Boulevard.

9. Bahwa ketika PENGGUGAT telah melaksanakan kewajibannya  
dalam melakukan pelunasan, ternyata **FAKTANYA TERGUGAT** telah  
ingkari janji / wanprestasi karena sampai dengan gugatan a quo diajukan  
TERGUGAT **tidak pernah memberi kejelasan terkait jadwal  
penandatanganan Akta Jual Beli Unit Kios;**

10. Bahwa dengan kata lain dalam permasalahan a quo,  
PENGGUGAT merupakan pembeli yang beritikad baik dimana hak-  
haknya harus dilindungi oleh negara dari perbuatan yang dapat  
merugikan dari pihak manapun termasuk TERGUGAT;

*Halaman 3 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1092/Pdt.G/2024/PN Tng*



11. Bahwa apabila menelaah lebih lanjut, perbuatan TERGUGAT telah jelas melanggar klausul yang telah disepakati sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) PPJB,

**Pasal 10 ayat (1)**

*“Para Pihak dengan ini berjanji dan karenanya saling mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh Pihak Pertama, dengan ketentuan:*

- 1. Pihak Kedua telah **melunasi seluruh Harga jual beli** sebagaimana dimaksud pasal 2 dan 3 Perjanjian ini;*
- 2. Pihak Kedua telah **menandatangani BAST** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 4.2 Perjanjian ini;*
- 3. **Sertifikat Tanah atas Kios** yang didaftar pertama kali **atas nama Pihak Pertama telah diterbitkan oleh pihak yang berwenang** dan telah diterima oleh Pihak Pertama,*
- 4. **Pihak Kedua memenuhi syarat sebagai subyek (pemilik) Kios** tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku pada saat jual-beli;*

*Jadwal penanda-tanganan Akta PPAT akan diberitahukan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua secara tertulis dengan menetapkan waktu, tanggal dan tempat pelaksanaannya.”*

12. Bahwa PENGGUGAT yakin dan telah mempelajari terlebih dahulu pada saat ingin melakukan pembelian atas Unit Kios tersebut, bahwa TERGUGAT ketika melakukan pemasaran sejak sekitar tahun 2011 sudah pasti memenuhi syarat – syarat dan ketentuan terlebih dahulu terkhususnya termasuk pada kepastian atas alas hak sertifikat kepemilikan atas Unit Kios. Hal tersebut telah diatur tegas dalam Pasal 22C ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Rumah dan Kawasan Permukiman yang menegaskan, *“Pelaku pembangunan yang melakukan Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22B ayat (1) harus memiliki paling sedikit:*

- a. Kepastian peruntukan ruang;*
  - b. Kepastian hak atas tanah;*
  - c. Kepastian status penguasaan Rumah;*
  - d. Perizinan pembangunan Perumahan atau Rumah Susun;*
- dan*

*Halaman 4 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1092/Pdt.G/2024/PN Tng*



e. *Jaminan atas pembangunan atau Rumah Susun dari Lembaga penjamin.*

13. Bahwa sepengetahuan PENGUGAT, alas hak dan atau sertifikat kepemilikan TERGUGAT untuk memasarkan / menjual tanah dan bangunan yang berada di Desa Cibadak, Kecamatan Cikupa, Wilayah Tangerang, setempat dikenal dengan Jungle Walk telah diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT, walaupun memang masih bersifat induk dan belum dapat dilakukan pemecahan sertifikat;

14. Akan tetapi, dalam Poin 3 Pasal 10 ayat (1) PPJB diatas SUDAH TERPENUHI karena tidak menerangkan secara eksplisit penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) setelah dilakukan pemecahan sertifikat. Sehingga, TIDAK ADA satupun alasan menurut hukum untuk melakukan penundaan dan/atau tidak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB);

**C. TIDAK ADA KEPASTIAN DAN KEJELASAN MENGENAI JADWAL PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI**

15. Bahwa sebelum PENGUGAT mengajukan Gugatan *a quo* ini, PENGUGAT sudah beritikad baik untuk meminta kepastian atas haknya mengenai kapan dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) melalui Surat Somasi Ke-1 dan Surat Somasi Ke-2 dan Terakhir. Akan tetapi, TERGUGAT tidak pernah sekalipun memberikan kejelasan dan kepastian terkait jadwal penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) ;

16. Bahwa seharusnya TERGUGAT berkewajiban untuk mematuhi Pasal 22F ayat (2) Peraturan Pemerintah RI No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Rumah dan Kawasan Permukiman yang secara tegas menjelaskan,

*“Pelaku Pembangunan yang menerima pembayaran pada saat Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyampaikan informasi mengenai:*

- a. *Jadwal Pelaksanaan pembangunan;*
- b. *Jadwal penandatanganan PPJB; dan*
- c. **Jadwal penandatanganan akta jual beli dan serah terima Rumah.**

17. Bahwa FAKTANYA, sampai dengan Gugatan *a quo* ini di periksa oleh Majelis Yang Mulia Hakim, TERGUGAT tetap lalai / wanprestasi untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) serta tidak

*Halaman 5 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1092/Pdt.G/2024/PN Tng*





pernah beritkad baik untuk memberikan kepastian kepada PENGUGAT kapan dilaksanakan Akta Jual Beli (AJB), maka sepatutnya TERGUGAT untuk melaksanakan konsekuensi hukum yang telah diatur dalam Pasal 22H ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah RI No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Rumah dan Kawasan Permukiman, yang mengatur tegas:

- (1) *Dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22F ayat (2) huruf a dan/atau huruf b, calon pembeli dapat membatalkan pembelian Rumah Tunggal, Rumah Deret, atau Rumah Susun."*

**D. TERGUGAT MENGADAKAN PROGRAM BUYBACK DENGAN HARGA PASARAN TAHUN 2024 SEBAGAI PEMBATALAN TRANSAKSI JUAL-BELI**

18. Majelis Yang Mulia, perlu kami sampaikan bahwa pada sekitar bulan November 2023 dan bulan Maret 2024 TERGUGAT dan PENGUGAT pernah mengadakan pertemuan dengan perwakilan dari TERGUGAT yaitu Bapak A Dadie yang pada intinya pertemuan tersebut TERGUGAT menerangkan bahwa sertifikat Kawasan Jungle Walk belum dilakukan pemecahan sehingga TERGUGAT tidak dapat melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), karenanya Kawasan Jungle Walk akan dilakukan revitalisasi kawasan oleh TERGUGAT.

19. Bahwa oleh karena hal tersebut, selanjutnya TERGUGAT mengadakan program *buyback* sebagai **PEMBATALAN TRANSAKSI JUAL-BELI**. Kemudian, PENGUGAT telah menyampaikan persetujuan kepada perwakilan TERGUGAT dengan nilai *buyback* sebesar Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) serta telah intens melakukan komunikasi melalui *whatsapp* untuk menanyakan kapan bisa direalisasikan pembayaran *buyback* tersebut.

20. Bahwa semula PENGUGAT menyambut program *buyback* dengan sangat amat baik karena seyogianya PENGUGAT juga ingin membatalkan transaksi jual-beli setelah mengetahui fakta yang ada bahwa TERGUGAT tidak dapat melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Namun ternyata, program *buyback* tersebut hanyalah akal-akalan TERGUGAT dan sudah saatnya PENGUGAT untuk melakukan upaya hukum.

Halaman 6 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1092/Pdt.G/2024/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Majelis Hakim Yang Mulia, sudah sepatutnya hak PENGGUGAT dalam menuntut ganti rugi atas perbuatan TERGUGAT beralasan menurut hukum sebagaimana yang telah diatur jelas dalam Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPer), menerangkan:

**Pasal 1246,**

*"Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut dibawah ini"*

22. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, atas perbuatan TERGUGAT terbukti secara terang-terang melakukan perbuatan wanprestasi sehingga PENGGUGAT telah sangat dirugikan mulai dari kerugian materiil maupun immateriil. Sehingga, kami selaku kuasa hukum PENGGUGAT telah melakukan perhitungan kerugian yang menjadi kewajiban TERGUGAT untuk segera dilakukan pembayaran kepada PENGGUGAT, dengan rincian sebagai berikut:

**a. Harga Unit Kios Blok KC No.18 Per tahun 2024:**

Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)

**b. Ganti Rugi:**

Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)

Total: **Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)**

**PETITUM:**

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang agar berkenan memutuskan:

**DALAM POKOK PERKARA**

**PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berharga Perjanjian Jual Beli Satuan Kios No. 419/TB/PPJB/KC/18/KS/III/2021 tanggal 14 Maret 2011;
3. Menyatakan TERGUGAT terbukti secara sah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi;
4. Membatalkan transaksi jual – beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT atas pembelian 1 (satu) Unit Kios Blok KC No.18 dengan cara *buyback* dan memberi uang ganti rugi;

Halaman 7 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1092/Pdt.G/2024/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum TERGUGAT untuk melaksanakan pembayaran *buyback* dan ganti kerugian kepada PENGGUGAT atas pembatalan pembelian 1 (satu) Unit Kios Blok KC No.18;
6. Menetapkan uang pembayaran *buyback* Unit Kios Blok KC No.18 yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
7. Menetapkan uang ganti kerugian yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus rupiah);
8. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT untuk membayar lunas seketika dan tunai kepada PENGGUGAT terkait uang pembayaran *buyback* sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
9. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT untuk membayar lunas seketika dan tunai kepada PENGGUGAT terkait uang ganti kerugian sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus rupiah);
10. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp 100.000,- perhari untuk setiap keterlambatan pada TERGUGAT melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus;
11. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada TERGUGAT;
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

Atau apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, maka :

## **SUBSIDIAIR:**

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat/Kuasanya tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan patut berdasarkan risalah panggilan secara elektronik yang dikirimkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1092/Pdt.G/2024/PN Tng tanggal 27 September 2024 dan tanggal 09 Oktober 2024 yang dibacakan di persidangan, dan Para Tergugat tidak hadir menghadap di persidangan;

Halaman 8 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1092/Pdt.G/2024/PN Tng





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ternyata, bahwa tidak datangnya Penggugat maupun Kuasanya disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak sungguh-sungguh untuk melanjutkan persidangan perkara ini, sehingga gugatan itu harus dinyatakan gugur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan gugur maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 124 HIR/148 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan perkara Gugatan Nomor 1092/Pdt.G/2024/PN.Tng, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 24 September 2024 dalam Register Nomor 1092/Pdt.G/2024/PN.Tng, gugur;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp348.000,00. (Tiga ratus empat puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, pada hari Selasa, tanggal 22 Oktober 2024, oleh kami, Ali Murdiat, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Emy Tjahjani Widiastoeti, S.H., M.Hum dan Masduki, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1092/Pdt.G/2024/PN Tng tanggal 24 September 2024, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nunyati, S.H., M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri Penggugat/Kuasanya, Tergugat I dan Tergugat II dan Putusan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Infomasi Pengadilan;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Emy Tjahjani Widiastoeti, S.H., M.Hum

Ali Murdiat, S.H., M.H.

Halaman 9 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1092/Pdt.G/2024/PN Tng



Masduki, S.H.

Panitera Pengganti,

Nunyati, S.H., M.H..

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran .....	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya proses .....	:	Rp	150.000,00;
3.....B	:	Rp	10.000,00;
iaya Redaksi .....			
4.....B	:	Rp	10.000,00;
iaya Materai .....			
5.....B	:	Rp	20.000,00;
iaya PNBP Relaas.....			
6.....P	:	Rp	128.000,00;
anggilan sidang .....			
	:		
Jumlah	:	Rp	348.000,00;

(Tiga ratus empat puluh delapan ribu rupiah)