



PUTUSAN
Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ir. Hengky Nugraha, pemegang KTP Nomor 3173071601570001, beralamat di Jalan Palmerah Utara II/200, RT.005 RW.016, Palmerah, Kota Jakarta Barat, memberikan kuasa khusus kepada Afrian Bondjol, S.H., LL.M., Abdur Rachman Iswanto, S.H., M.H., Nasruddin, S.H., M.H., Rachmawati, S.H., M.H., Aulia Ilyas Rasyad, S.H., Robby Kurnia, S.H., Anindhita Lituhayu, S.H., Ariefbagus Presetio, S.H., Advokat dan Praktisi Hukum berkantor pada ADVOKATKU - LEGAL AUDIT CONSULTANT, beralamat di Jalan K.H. Ahmad Dahlan Nomor 41, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, 12130, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan:

1. **Adiwinata Kusumawijaya**, dalam kapasitasnya sebagai Direktur Utama PT. Bukit Gardenindo Lestari, beralamat di Jalan Guntur No. 5 Kota Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Kepala Kantor PT. Bank Mandiri, Tbk. Cabang Bogor**, beralamat di Jalan Ir. Djuanda Nomor 12 Kota Bogor untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor** di Cibinong, beralamat di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



Setelah memeriksa bukti-bukti surat dan mendengarkan keterangan para Saksi yang diajukan oleh para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 September 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 14 September 2015 dalam Register Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT telah membeli tanah berupa kaveling dari Tergugat I, yang terletak di Komplek Perumahan Villa Bukit Garden Lestari, Desa Tugu Selatan, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor Kaveling Blok A Nomor 5, luas 2.822 m2 (dua ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) berdasar Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 17 tanggal 8 Maret 1985, dibuat dihadapan Esther Daniar Iskandar Sarjana Hukum, Notaris di Bogor;
2. Bahwa atas tanah a quo pada saat itu masih berupa Sertipikat Induk Nomor 56/Tugu Selatan atas nama PT. Bukit Gardenindo Lestari dan dijaminan oleh Tergugat I di PT. Bank Bumi Daya cabang Bogor sekarang menjadi PT. Bank Mandiri Tbk cabang Bogor (Tergugat II) untuk kepentingan perjanjian kredit tanggal 2 Maret 1994, dan semenjak tanggal 7 Maret 1997 fasilitas kredit PT. Bukit Gardenindo Lestari dinyatakan macet ekstrakomtabel oleh Tergugat II;
3. Bahwa sesuai Surat dari Bank Bumi Daya tanggal 6 April 1994 Nomor BGR/395/94/RM, perihal Jaminan PT. Bukit Gardenindo Lestari, maka atas tanah a quo yang telah dibeli oleh Penggugat, dijelaskan tidak termasuk dalam tanah kaveling yang dijadikan agunan/jaminan oleh Tergugat I di Bank Bumi Daya, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3 butir ke-3 dari Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 17 tanggal 8 Maret 1985: "*Bahwa pihak pertama menjamin pihak kedua tentang adanya hak-hak pihak pertama atas tanah serta hak-hak atas tanah tersebut, tidak ada (orang) pihak lain yang ikut memilikinya dan bahwa tanah serta hak-hak atas tanahnya tersebut, tidak dikenakan suatu sitaan, bebas dari gadai dan beban-beban lainnya yang bersifat apapun serta tidak tersangkut sesuatu perkara dan belum dijual kepada orang lain*";
4. Bahwa atas tindakan Tergugat I yang tidak melakukan pemecahan dan balik nama Sertipikat di kantor Turut Tergugat ke atas nama Penggugat, nyata-nyata Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai ketentuan dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan hal tersebut sangat nyata dihubungkan dengan Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 17 tanggal 8 Maret 1985 Pasal 1 yang berbunyi: *"Pihak pertama dengan ini berjanji dan mengikat diri kepada pihak kedua sekarang ini untuk dikemudian hari untuk menjual dan menyerahkan kepada dan untuk dimiliki oleh pihak kedua yang menerangkan dengan ini mengikat diri sekarang ini untuk dikemudian hari untuk membeli dan menerima penyerahan dari pihak pertama"*;

5. Bahwa berdasar point ke-4 di atas, sampai saat ini Tergugat I tidak menepati janjinya untuk melakukan pengurusan proses pemecahan sertifikat Induk SHGB No. 56/Tugu Selatan di kantor Turut Tergugat dengan berbagai alasan;
6. Bahwa Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 17 tanggal 8 Maret 1985 a quo adalah sah dan mengikat serta mempunyai kekuatan hukum, karena dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I atas dasar hukum yang benar;
7. Bahwa Penggugat berkeinginan untuk melakukan pemecahan sertifikat dari sertifikat induk SHGB No. 56/Tugu Selatan atas nama PT. Bukit Gardenindo Lestari ke atas nama Penggugat, akan tetapi Pihak Tergugat II tidak mau meminjamkan sertifikat Induk tersebut kepada Penggugat, padahal sertifikat tersebut merupakan syarat utama untuk melakukan pemecahan sesuai dengan petunjuk dari Turut Tergugat;
8. Bahwa atas perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, maka jelas-jelas merugikan Penggugat, baik itu kerugian secara material dan immaterial, kerugian material sebesar Rp.705.500.000,- (tujuh ratus lima juta lima ratus ribu rupiah) dengan rincian biaya balik nama Rp.250.000,- x luas tanah 2.822 m², kerugian immaterial selaku pembeli tanah kaveling/pemilik tanah, adalah dimana apabila tanah a quo ini dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dengan demikian total kerugian material dan immaterial sebesar Rp.1.705.500.000,- (satu milyar tujuh ratus juta tujuh ratus lima ribu rupiah);
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Penggugat sebagai pembeli atas tanah kaveling dan pemilik tanah adalah berhak untuk memperoleh sertifikat atas tanah a quo, yang pada saat ini sertifikat induknya masih dikuasi oleh Tergugat II;

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016

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 terwujudnya pemecahan sertifikat *a quo* ke atas nama Penggugat oleh Tergugat, maka atas Sertipikat induk SHGB nomor 56/Tugu Selatan, seluas 34.468 m² (tiga puluh empat ribu empat ratus enam puluh delapan meter persegi) atas nama PT. Bukit Gardenindo Lestari, diserahkan/dipinjamkan terlebih dahulu oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat;
11. Bahwa sementara perkara ini diperiksa dan untuk menghindari Penggugat terus dirugikan, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar sertifikat induk Nomor 56/Tugu Selatan atas tanah di Kompleks Perumahan Villa Bukit Garden, tertulis atas nama PT Bukit Garnenindo Lestari, dapat diblokir terlebih dahulu sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Bahwa karena pengikatan Jual Beli dibuat di tahun 1985, dimana seharusnya pada saat itu Tergugat I harus melakukan pemecahan/splitting dari sertifikat induk nomor 56/Tugu Selatan ke atas nama Penggugat, maka selayaknya peraturan yang digunakan untuk memecah sertifikat adalah peraturan pada waktu pengikatan jual beli dibuat;
13. Bahwa terhadap tanah-tanah kaveling lainnya yang juga mengalami permasalahan hukum yang sama, Pengadilan Negeri Cibinong telah mengabulkan Gugatan Para penggugat sebagaimana Putusan No. 166/Pdt.G/2004/PN.Cbn tanggal 8 Februari 2005;

Maka, berdasarkan dasar dan alasan hukum tersebut di atas, Penggugat dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenaan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum akta perjanjian untuk Jual Beli Nomor 17 tanggal 8 Maret 1985 antara Penggugat dan Tergugat I;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
4. Menyatakan menurut hukum objek tanah yang terletak di komplek perumahan Villa Bukit Garden Lestari, Desa Tugu Selatan, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor Kaveling Blok A Nomor 5, luas 2.822 m² (dua ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) adalah milik Penggugat;

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 17 tanggal 8 Maret 1985 antara Penggugat dan Tergugat I sah dijadikan dasar untuk Pemecahan Sertifikat Induk Nomor 56/Tugu Selatan seluas 34.468 m² (tiga puluh empat ribu empat ratus enam puluh delapan meter persegi), Cisarua, Kabupaten Bogor;
 6. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk meminjamkan dan menyerahkan Sertipikat Induk nomor 56/Tugu Selatan, seluas 34.368 m² (tiga puluh empat ribu empat ratus enam puluh delapan meter persegi) atas nama PT. Bukit Garnenindo Lestari, kepada Turut Tergugat melalui Penggugat untuk selanjutnya oleh Turut Tergugat dilakukan pemecahan sertipikat dan Balik Nama Sertipikat ke atas nama Penggugat;
 7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat melakukan pemecahan Sertipikat induk No. 56/Tugu Selatan, Cisarua Kabupaten Bogor untuk selanjutnya dibalik nama ke atas nama Penggugat sepanjang yang menjadi hak dari Penggugat seperti tersebut di atas tanpa terlebih dahulu memperoleh ijin dari Tergugat I;
 8. Menghukum Tergugat 1 untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.1.705.500.000,- (satu milyar tujuh ratus juta tujuh ratus lima ribu rupiah) sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dengan rincian sebagai berikut:
 1. KERUGIAN MATERIAL:

Biaya pengurusan balik nama sertipikat sebesar @ Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter, total jumlah Rp. 250.000 X Luas 2.822 = Rp.705.500.000,- (tujuh ratus lima juta lima ratus ribu rupiah)
 2. KERUGIAN IMMATERIAL selaku pembeli tanah kaveling, adalah dimana apabila tanah ini dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
 9. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
 10. Menghukum Tergugat I untuk dibebankan membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatannya mematuhi isi putusan ini;
 11. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara;
- ATAU, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya tersebut sedangkan Tergugat I tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, Tergugat II hadir Kuasanya Hasmi Usman, S.H., Gandung Prasetyo, S.H., Tanti Rahmalina A, S.H., Putri Amarili, S.H., Irene Wulan Anggraini, Barlian Rivai, Syahril Anwar Palembang, Muhammad Anta Yasin, Kartini Damanik, kesemuanya adalah karyawan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berkedudukan di Plaza Mandiri Jl. Gatot Subroto Kav. 36-38 Jakarta, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor DSB.R05/SK.013/2015 tanggal 13 Oktober 2015, bertindak untuk dan atas nama Teuku Ali Usman, Senior Vice President selaku Regional CEO Jakarta 3 pada Region V/Jakarta 3-Distribution, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, dan Turut Tergugat hadir Kuasanya Ispriyadi Nurhantara, S.H., Sopiyan, A. Ptnh, Ate Sarah, S.H., Jakpar, S.H., Upi Surastri, S.H., Liskiman, S.H., Sarminto berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 3403/SK-600/X/2015 baik bersama-sama maupun masing-masing atau sendiri-sendiri untuk mewakili Pemberi Kuasa selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA RI Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Istiqomah Berawi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tersebut tertanggal 3 Maret 2016 menyatakan bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya mengajukan eksepsi dan jawaban tertanggal 31 Maret 2016, sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat II;
2. Bahwa Tergugat II hanya akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang khusus ditujukan kepada Tergugat II;
3. Bahwa antara Tergugat II (eks. Legacy Bank Bumi Daya) dengan PT. Bukit Gardenindo Lestari / Adiwinata Kesumawijaya (Tergugat I) telah terjadi hubungan hukum pinjam-meminjam yang telah dituangkan dalam akta

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit Jangka Menengah / Panjang No.26/018//KI/94 tanggal 31 Maret 1994 dengan limit kredit sebesar Rp.1.821.066.000,- (satu milyar delapanratus duapuluh satu juta enampuluh enam ribu rupiah). Perjanjian Kredit tersebut telah ditanda tangani secara bersama oleh Nn. Lucywati Adiwinata (Presiden Direktur) dan Adiwinata Kesumawijaya (Presiden Komisaris) sebagai tanda bahwa Tergugat I telah menyetujui dan sepakat atas hal-hal yang tercantum dalam Perjanjian Kredit Jangka Menengah/Panjang tersebut, oleh karenanya perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak(vide Pasal 1338 ayat (1) juncto Pasal 1339 BW);

4. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang Tergugat I tersebut, Tergugat I telah menyerahkan kepada Tergugat II sebidang tanah seluas 161.595 m² terdiri dari 63 (enam puluh tiga) Kaveling yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 56/Desa Tugu Selatan atas nama PT. Bukit Gardenindo Lestari untuk dijadikan diikat sebagai agunan fasilitas kredit Tergugat I pada Tergugat II;

Bahwa guna memenuhi ketentuan hukum penjaminan sesuai UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka terhadap SHBG No.56/Desa Tugu Selatan atas nama PT. Bukit Gardenindo Lestari/Tergugat I telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat 1 (pertama) Nomor 1603/1996 tanggal 3 September 1996. Oleh karenanya perbuatan hukum pinjam meminjam antara Tergugat II dengan Tergugat I dan juga pengikatan Hak Tanggungan sebagai agunan kredit telah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat II merupakan pihak Kreditur yang beritikad baik yang menurut hukum hak-haknya haruslah dilindungi (sesuai Pasal 1338 ayat (3) jo. Pasal 1341 ayat (2) BW);

5. Bahwa berdasarkan rincian kavling dari bidang tanah yang menjadi agunan kredit Tergugat I pada Tergugat II sebanyak 63 kavling, jelas terlihat bahwa obyek yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo*, yakni kavling Blok A Nomor 5 seluas 2.822 m² yang terletak di Komplek Perumahan Villa Bukit Garden Lestari, Desa Tugu Selatan, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor yang menurut Penggugat dibeli dari Tergugat I tidak termasuk bagian / kaveling yang menjadi agunan fasilitas kredit Tergugat I pada Tergugat II;

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat I telah menunggak pembayaran kewajiban kepada Tergugat II berupa Hutang Pokok, Tunggakan Bunga dan Tunggakan Denda dan sejak awal tahun 1997 fasilitas kredit Tergugat I kolektibilitasnya sudah tergolong MACET dan sesuai peraturan dan perundang-undangan yang berlaku penagihan kredit macet Bank-Bank Milik Negara wajib untuk diserahkan pengurusan serta penagihannya kepada Departemen Keuangan RI qq. Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN);
7. Bahwa penyerahan pengurusan piutang macet atas nama PT. Bukit Gardenindo Lestari / Tergugat I oleh Tergugat II kepada Departemen Keuangan RI qq. Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) telah dinyatakan diterima sebagaimana dibuktikan dengan Tanda Terima Surat Penyerahan Piutang Macet oleh BUPLN Kantor Wilayah IV Bandung qq. Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Bogor, Nomor Agenda: 0694 / 1998 tanggal 05 Januari 1998;
8. Bahwa sehubungan dengan telah diserahkannya pengurusan piutang macet atas nama Tergugat I tersebut kepada BUPLN Kantor Wilayah IV Bandung qq. Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Bogor, maka pada tanggal 27 Oktober 2009 dokumen agunan berupa **asli** SHGB No. 56/ Desa Tugu Selatan telah juga diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor sebagaimana dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima Dokumen Kredit Nomor RCO.JSD.BGR/BA-024/2009 tanggal 27 Oktober 2009;
9. Bahwa terbukti sejak bulan September 2011 hutang/fasilitas kredit Tergugat I pada Tergugat II telah dinyatakan **Lunas** sebagaimana surat Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang Jawa Barat kepada Sdr. Adiwinata Kusumawidjaya / PT. Bukit Gardenindo Lestari No. SPPNL-75/PUPNC.13.03/2011 tanggal 14 September 2011 perihal Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Lunas atas nama Adiwinata Kusumawidjaya / PT. Bukit Gardenindo Lestari;
10. Bahwa telah terbukti juga dengan jelas bahwa hutang / fasilitas kredit Tergugat I pada Tergugat II telah Lunas sebagaimana tercermin pada Rekening Pinjaman atas nama Tergugat I pada Tergugat II yang kewajibannya telah bersaldo Nihil. Oleh karenanya saat ini Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II telah berakhir dan Tergugat I tidak lagi mempunyai hubungan hutang-piutang atau pinjam-meminjam dengan Tergugat II;

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa telah terbukti dengan telah Lunasnya hutang / fasilitas kredit Tergugat I pada Tergugat II yang pengurusan dan penagihannya dilaksanakan Departemen Keuangan RI qq. BUPLN Kantor Wilayah IV Bandung qq. PUPN Cabang Jawa Barat qq. KPKNL Bogor, KPKNL Bogor sesuai suratnya No.S-1961/WKN.08/ KNL.03/2011 tanggal 19 September 2011 telah meminta kepada Tergugat II untuk menerbitkan Surat Roya atas SHGB No.56/Tugu Selatan atas nama PT. Bukit Gardenindo Lestari.
12. Bahwa telah terbukti berdasarkan permintaan KPKNL Bogor tersebut, Tergugat II telah menerbitkan surat Permohonan Roya Hak Tanggungan atas agunan kredit Tergugat I berupa SHGB Bo. 56 / Desa Tugu Selatan yang ditujukan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor sesuai surat Nomor : RCO.JSD/BJD/144/2011 tanggal 27 September 2011 karena obyek agunan tersebut tidak lagi menjadi agunan fasilitas kredit Tergugat I pada Tergugat II;
13. Bahwa berdasarkan fakta dan penjelasan tersebut di atas, maka Tergugat II menolak dengan tegas posita angka 7, 9 dan 10 dan petitum Penggugat angka 6 dengan alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa berdasarkan akta Perjanjian Kredit Jangka Menengah/Panjang No.26/01//KI/94 tanggal 31 Maret 1994, kaveling Blok A Nomor 5 tidak termasuk yang dijadikan agunan kredit Tergugat I pada Tergugat II (sesuai angka 5 di atas);
 - b. Bahwa sesuai ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku penyelesaian piutang macet atas nama Tergugat I telah diserahkan pengurusan dan penagihannya oleh Tergugat II kepada Departemen Keuangan RI qq. BUPLN Kantor Wilayah IV Bandung qq. PUPN Cabang Jawa Barat (sesuai angka 7 di atas);
 - c. Bahwa sehubungan dengan telah diserahkannya pengurusan dan penagihan piutang macet atas nama Tergugat I tersebut, maka Tergugat II telah menyerahkan asli SHGB No. 56 / Desa Tugu Selatan atas nama Tergugat I kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor (sesuai angka 8 di atas);
 - d. Bahwa fasilitas kredit Tergugat I pada Tergugat II sejak bulan September 2011 telah Lunas sebagaimana dinyatakan dalam surat Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang Jawa Barat kepada Sdr. Adiwinata Kusumawidjaya / PT. Bukit Gardenindo Lestari No.

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SPPNL-75/PUPNC.13.03/2011 tanggal 14 September 2011 (sesuai angka 9 dan 10 di atas);

- e. Bahwa telah terbukti dengan jelas bahwa obyek sengketa berupa SHGB No. 56/ Desa Tugu Selatan atas nama Tergugat I sejak bulan September 2011 sudah tidak lagi menjadi agunan kredit Tergugat I pada Tergugat II sehubungan dengan telah dilunasinya hutang/fasilitas kredit tersebut (sesuai angka 11 dan 12);

14. Bahwa Tergugat II menolak posita dan petitum Penggugat selain dan selebihnya yang terkait dengan Tergugat II karena dalil-dalil Penggugat tersebut tidak mempunyai bukti dan tidak beralasan hukum;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat II, mohon kepada Yth. Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara a quo, agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

- Menolak gugatan dan tuntutan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon dapat diberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan eksepsi dan jawaban tertanggal 22 Maret 2016, sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum dan menguntungkan Turut Tergugat;
 2. Bahwa apabila dicermati dalil gugatan Penggugat adalah Perkara Perdata karena adanya perbuatan cidera janji (wanprestasi) berkaitan dengan Jual Beli bidang tanah seluas 2822 M2 dari sebagian Sertipikat Hak Guna Bangunan No.56 terletak di Desa Tugu Selatan Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai penjual namun sampai saat ini belum diajukan Sertipikat pemisahannya dan balik nama ke atas nama Penggugat;
- Bahwa mendasari pada dalil gugatan pada posita aquo fakta terungkap dengan jelas bahwa perkara aquo belum dan/atau tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat maka mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo berkenan mengeluarkan Turut Tergugat sebagai Pihak;

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016

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

3. Bahwa dalam dalil gugatannya terhadap transaksi jual beli tanah yang telah dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Perjanjian untuk Jual Beli Nomor:17 tanggal 18 Maret 1985 yang dibuat dihadapan ESTHER DANAR ISKANDAR, SH. Notaris di Bogor;

Perlu untuk diketahui oleh Penggugat untuk melakukan Transaksi Jual tanah harus dibuatkan Akta Jual Belinya yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Sedangkan Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor:17 tanggal 8 Maret 1985 bukan merupakan bukti Jual Beli nota bene merupakan Perjanjian akan terjadinya transaksi jual beli;

Dengan demikian Turut Tergugat menolak posita gugatan pada poin 12 dan petitum poin 5 yang intinya menyatakan agar Akta Perjanjian Jual Beli Nomor:17 tanggal 8 Maret 1985 antara Penggugat dan Tergugat I dapat digunakan dasar untuk melakukan pemisahan Sertipikat ke atas nama Penggugat, karena tuntutan tersebut tidak ada relevansinya dan tidak berdasar pada hukum;

4. Bahwa Turut Tergugat menolak gugatan Penggugat dalam petitum pokok perkaranya petitum poin 7 yang pada pokoknya agar memerintahkan Turut Tergugat melakukan pemecahan Sertipikat Induk No.56/Tugu Selatan untuk dibalik nama ke atas nama Penggugat sepanjang yang menjadi Hak Penggugat tanpa terlebih dahulu memperoleh ijin dari Tergugat I, dikarenakan tuntutan tersebut tidak berdasar pada hukum mengingat sesuai dengan yang diamanatkan dalam Peraturan No.24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang berhak mengajukan permohonan pemisahan sertipikat obyek sengketa adalah Tergugat I sebagai pemilik tanah;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka mohon kiranya Majelis hakim yang mengadili perkara aquo berkenan memutus:

1. Mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak/partai;
2. Menerima Jawaban Turut Tergugat;
3. Menolak gugatan Penggugat sepanjang memberatkan Turut Tergugat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
5. Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Hukum Para Tergugat tersebut Kuasa Penggugat mengajukan Replik secara tertulis, sedangkan

Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Tergugat II atas Replik tersebut telah mengajukan Duplik secara tertulis yang pada prinsipnya masing-masing pihak tetap pada dalil-dalilnya semula, isi selengkapnya Replik dan Duplik tersebut termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya di muka persidangan telah mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut:

1. Asli dan fotokopi Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 17 tanggal 8 Maret 1985, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Asli dan fotokopi surat kwitansi sebanyak 13 (tiga belas) lembar sebagai berikut:
 - a. Asli dan fotokopi Surat Kwitansi Nomor 01/BG/IV/84 tanggal 21 April 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2.a;
 - b. Asli dan fotokopi Surat Kwitansi Nomor 02/BG/IV/84 tanggal 24 April 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2.b;
 - c. Asli dan fotokopi Surat Kwitansi Nomor 03/BG/V/84 tanggal 23 Mei 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2.c;
 - d. Asli dan fotokopi Surat Kwitansi Nomor 04/BG/VI/84 tanggal 23 Juni 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2.d;
 - e. Asli dan fotokopi Surat Kwitansi Nomor 05/BG/VI/84 tanggal 23 Juni 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2.e;
 - f. Asli dan fotokopi Surat Kwitansi Nomor 06/BG/VII/84 tanggal 23 Juli 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2.f;
 - g. Asli dan fotokopi Surat Kwitansi Nomor 07/BG/IX/84 tanggal 23 September 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2.g;
 - h. Asli dan fotokopi Surat Kwitansi Nomor 7,8/BG/IX/84 tanggal 24 September 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2.h;
 - i. Asli dan fotokopi Surat Kwitansi Nomor 09/BG/X/84 tanggal 23 Oktober 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2.i;
 - j. Asli dan fotokopi Surat Kwitansi Nomor 01/BG-kwt/XI/84 tanggal 23 Nopember 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2.j;

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016

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. Asli dan fotokopi Surat Kwitansi Nomor 17/BG-kwt/II/85 tanggal 21 Januari 1985, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2.k;
 - l. Asli dan fotokopi Surat Kwitansi Nomor 18/BG-kwt/II/85 tanggal 21 Januari 1985, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2.l;
 - m. Asli dan fotokopi Surat Kwitansi Nomor 20/BG-kwt/II/85 tanggal 18 Pebruari 1985, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2.m;
3. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang sebagai berikut:
 - a. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tanggal 1 April 1986, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3.a;
 - b. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tanggal 8 April 1987, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3.b;
 - c. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Nomor 32.03.090.003.007-0119.0/97-01 tanggal 22 Juli 1987, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3.c;
 4. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 56 Desa Tugu Selatan, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
 5. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 166/Pdt.G/2004/PN.Cbn, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
 6. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376 K/Pdt/2006, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
- Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-6 telah diberi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti P-4, P-5, dan P-6 tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;
- Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi di persidangan yang masing-masing memberi keterangannya di bawah sumpah sebagai berikut:
1. Saksi ADI SAPUTRA:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi tidak ada hubungan saudara;
 - Bahwa Saksi tidak tahu ada masalah apa yang terjadi;

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah Blok A Nomor 5 pemiliknya adalah Penggugat yaitu Ir. Hengky Nugraha;
- Bahwa sejak tahun 1983 Saksi sudah ada di sana dan Penggugat ada sejak tahun 1984 sehingga Saksi mengetahui Penggugat adalah sebagai pemilik tanah tersebut;
- Bahwa Saksi dahulu bekerja di PT. Bukit Garden akan tetapi sekarang tidak lagi;
- Bahwa Saksi mengenal kwitansi (vide bukti P-2) yaitu betul kwitansi ini adalah PT. Bukit Garden Propertis sekarang PT. Bukit Garden Indo Lestari dan benar yang menandatangani adalah bos kami yaitu Pak Adiwinata;
- Bahwa dahulu Saksi bekerja di PT. Bukit Garden di bagian lapangan yaitu kebersihan jalan;
- Bahwa Saksi sebagai pelaksana;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat sebagai pembeli tanah tersebut dari peta lokasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis berapa luas tanah Blok A Nomor 5 tersebut;
- Bahwa sekarang ini keadaan di atas tanah tersebut adalah kosong;
- Bahwa setahu Saksi yang menguasai tanah tersebut saat ini adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga tanah tersebut ketika di beli;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut dibeli secara cash atau kredit;
- Bahwa PT. Bukit Garden sekarang tidak aktif sejak tahun 2012;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana Adiwinata sekarang;
- Bahwa perumahan tersebut terdiri dari kavling-kavling;
- Bahwa sebagian kavling di perumahan tersebut ada yang berdiri rumah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah sertifikatnya sudah pecah atau belum;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan antara PT. Bukit Garden dengan Bank Mandiri maupun dengan Bank Bumi Daya;
- Bahwa Saksi tidak pernah dilibatkan dalam transaksi jual beli tanah dan tidak pernah melihat sertifikat tanah tersebut;

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016

Disclaimer

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



2. Saksi LILI SUPARDI:

- Bahwa benar Penggugat mempunyai tanah di Villa Bukit Garden tepatnya di Blok A Nomor 5, Desa Tugu Selatan, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor;
- Bahwa luas tanah tersebut kurang lebih 3000 m2
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli tanah tersebut karena tahun 1986 Saksi bekerja di Penggugat dalam rangka proyek untuk membangun di tanah itu;
- Bahwa di atas tanah tersebut tidak jadi di bangun karena suratnya belum keluar;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa suratnya belum keluar;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat membeli tanah tersebut dari Bukit Garden;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga tanah tersebut ketika di beli;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut sudah dibayar atau belum;
- Bahwa Saksi adalah Ketua RW di wilayah tersebut dan tinggal di kampung sebelah/ sebelah pengembang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan antara PT. Bukit Garden dengan Bank Mandiri maupun dengan Bank Bumi Daya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada pihak lain yang mengakui tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada klaim ataupun sengketa terhadap tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa setahu Saksi sertifikat tanah tersebut adalah sertifikat global milik PT. Bukit Garden;

3. Saksi TRIYONO:

- Bahwa Saksi adalah ketua RT 03/RW 09 yaitu RT di wilayah tanah Blok A Nomor 5;
- Bahwa selama 3 (tiga) tahun menjadi RT di wilayah tersebut, tidak ada laporan mengenai jual beli tanah Penggugat, artinya sampai dengan sekarang tanah tersebut masih milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu asal usul pembelian tanah tersebut oleh Penggugat;

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan antara PT. Bukit Garden dengan Bank Mandiri maupun dengan Bank Bumi Daya;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi Penggugat tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat akan menanggapi di dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Kuasa Tergugat II di muka persidangan telah mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Jangka Menengah/Panjang Nomor 26/018/KI/94 tanggal 31 Maret 1994, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 56 Desa Tugu Selatan, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-2;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 1603/1996 Kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-3;
4. Asli dan fotokopi Tanda Terima Surat Penyerahan Piutang Macet Nomor Agenda 0694/1998, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-4;
5. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Dokumen Kredit Nomor RCO.JSD.BGR/BA-024/2009 tanggal 27 Oktober 2009, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-5;
6. Fotokopi surat dari Ketua Panitia Anggota PUPN Cabang Jawa Barat kepada Adiwinata Kusumawidjaya/PT. Bukit Gardenindo Lestari Nomor SPPNL-75/PUPNC.13.03/2011 perihal Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Lunas atas nama Adiwinata Kusumawidjaya/PT. Bukit Gardenindo Lestari, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-6;
7. Fotokopi surat dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor kepada Pimpinan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Nomor S-1961/WKN.08/KNL.03/2011 perihal permintaan surat roya atas nama PT. Bukit Gardenindo Lestari/Adiwinata Kusumawidjaya, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-7;
8. Fotokopi surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Nomor RCO.JSD/BJD/144/2011 kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional



Kabupaten Bogor perihal Permohonan Roya Hak Tanggungan, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-8;

9. Asli dan fotokopi 04106 Inquiry Rekening Bank Mandiri tanggal 11 Mei 2016, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-9;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat TII-1 sampai dengan bukti surat TII-9 telah diberi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti TII-1, TII-2, TII-3, TII-5, TII-6, TII-7 dan TII-8 tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Kuasa Tergugat II tidak mengajukan saksi ke persidangan, meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti maupun saksi ke persidangan, meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kejelasan dan kepastian tentang lokasi, ukuran, dan batas-batas dan penguasaan senyatanya (*de facto*) atas tanah objek sengketa maka sesuai dengan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) pada hari Jumat, tanggal 16 September 2016 terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II masing-masing mengajukan kesimpulan, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan sehingga seluruh pemeriksaan dari perkara ini telah selesai, kemudian para pihak mohon Putusan;

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 dari Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi esensi pokok gugatan Penggugat adalah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, dan sebaliknya Tergugat II dan Turut Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, oleh karenanya berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat haruslah dibebani kewajiban pembuktian tentang dalil gugatannya yang telah dibantah tersebut dan sebaliknya Para Tergugat dapat mengajukan bukti lawan (*tegen-bewijs*) untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya;

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan dan menyerahkan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-6 dan 3 (tiga) orang saksi yang bernama Adi Saputra, Lili Supardi dan Triyono, sebaliknya untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya di persidangan Tergugat II telah mengajukan surat bukti TII-1 sampai dengan TII-9 dan tidak mengajukan saksi, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah membeli tanah berupa kaveling dari Tergugat I, yang terletak di Komplek Perumahan Villa Bukit Garden Lestari, Desa Tugu Selatan, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor Kaveling Blok A Nomor 5, luas 2.822 m² (dua ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) berdasar Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 17 tanggal 8 Maret 1985, dibuat dihadapan Esther Daniar Iskandar Sarjana Hukum, Notaris di Bogor;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dan telah dibuktikan pula melalui bukti surat P-1 dan P-2 serta telah pula didukung oleh keterangan Saksi-saksi serta hasil Pemeriksaan Setempat yang telah Majelis lakukan bahwa Penggugat secara nyata telah menguasai objek yang telah diperjualbelikan tersebut tanpa adanya keberatan dari pihak manapun hingga saat ini, maka oleh karena dalil-dalil tersebut telah berhasil dibuktikan oleh Penggugat dan tidak ada sangkalan dari Tergugat I tentang telah terjadinya kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I serta telah dibuktikan oleh Penggugat bahwa Penggugat telah membayar lunas pembelian kavling kepada Tergugat, Majelis memandang bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan adanya hubungan hukum dalam bentuk jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga diantara kedua belah pihak timbul hak dan kewajiban secara timbal balik yang mengikat para pihak yang bersepakat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tersebut telah dilaksanakan dan tidak mengandung cacat hukum maka perjanjian jual beli atas objek tersebut haruslah dinyatakan sah menurut hukum sehingga dengan demikian petitum ke-2 gugatan Penggugat beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa pengertian wanprestasi adalah, "*Tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di*



dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang”;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah didalilkan oleh Penggugat bahwa pada saat jual beli terjadi terhadap objek yang diperjualbelikan tersebut masih tergabung dalam satu Sertifikat Induk Nomor 56/Tugu Selatan atas nama Tergugat I (PT. Bukit Gardenindo Lestari) selanjutnya dalam kesepakatan jual beli sebagaimana bukti P-1 telah disepakati bahwa pemecahan sertifikat untuk dibaliknamakan ke atas nama Penggugat adalah menjadi tanggung jawab Tergugat I sesuai dengan kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 diterangkan bahwa Tergugat I memberikan jaminan kepada Penggugat bahwa objek kavling tanah yang diperjualbelikan tidak tersangkut suatu sengketa atau tidak tersangkut sebagai tanggungan jaminan untuk suatu hutang apapun;

Menimbang, bahwa bila jaminan yang dijanjikan oleh Tergugat I kepada Penggugat dihubungkan dengan fakta bahwa hingga saat ini Penggugat tidak dapat membaliknamakan sertifikat ke atas nama Penggugat karena adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dalam bentuk perjanjian kredit sehingga Majelis berpendapat kualifikasi perbuatan Tergugat I tersebut adalah wanprestasi dan secara nyata telah merugikan Penggugat sehingga Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya tentang perbuatan Tergugat I yang telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat, sehingga dengan demikian maka petitum ke-3 gugatan Penggugat beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli atas kavling tanah antara Penggugat dengan Tergugat I telah dinyatakan sah menurut hukum maka petitum ke-4 gugatan Penggugat yang meminta agar dinyatakan menurut hukum objek tanah yang terletak di kompleks perumahan Villa Bukit Garden Lestari, Desa Tugu Selatan, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor Kaveling Blok A Nomor 5, luas 2.822 m² (dua ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) adalah milik Penggugat adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli atas kavling tanah antara Penggugat dengan Tergugat I telah dinyatakan sah menurut hukum maka beralasan hukum bagi Penggugat untuk mengajukan pemecahan Sertifikat Induk atas SHGB Nomor 56/Tugu Selatan seluas 2.822 m² (dua ribu delapan



ratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Penggugat sehingga dengan demikian petitum ke-5 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Sertifikat Induk Nomor 56/Tugu Selatan atas nama Tergugat I telah dijadikan jaminan dan diserahkan kepada Tergugat II, Tergugat II membantahnya dengan mendalilkan bahwa objek sengketa berupa SHGB Nomor 56/Desa Tugu Selatan atas nama Tergugat I sejak bulan September 2011 sudah tidak lagi menjadi agunan kredit Tergugat I pada Tergugat II sehubungan dengan telah dilunasinya hutang/fasilitas kredit tersebut;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat dan dalil sangkalan Tergugat II tersebut Majelis Hakim setelah membaca dan mempelajari bukti surat dari Tergugat II yaitu bukti T.II-1 berupa Akta Perjanjian Kredit Jangka Menengah/Panjang Nomor 26/018/KI/94 tertanggal 31 Maret 1994 ternyata asli SHGB Nomor 56 Desa Tugu Selatan, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan kemudian walaupun berdasarkan bukti T.II-6 hutang Tergugat I tersebut telah dinyatakan lunas namun Tergugat II di persidangan tidak dapat menghadirkan bukti bahwa SHGB Nomor 56/Desa Tugu Selatan tersebut telah diserahkan kembali kepada Tergugat I sebaliknya Penggugat yang mendalilkan bahwa SHGB Nomor 56/Desa Tugu Selatan ada pada Tergugat II dapat membuktikan dalilnya tersebut yang bersesuaian dengan bukti TII-2 dan TII-3 sehingga Majelis berpendapat bahwa SHGB Nomor 56/Desa Tugu Selatan berada di Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana telah diakui oleh Tergugat II bahwa Sertifikat Induk Nomor 56/Tugu Selatan atas nama Tergugat I sebagian telah menjadi jaminan kredit Tergugat I kepada Tergugat II sedangkan seluas 2.822 m² (dua ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) telah dibeli dan telah dinyatakan sah milik Penggugat maka petitum ke-6 gugatan Penggugat yang meminta agar diperintahkan kepada Tergugat II untuk meminjamkan dan menyerahkan Sertifikat Induk Nomor 56/Tugu Selatan atas nama PT. Bukit Gardenindo Lestari kepada Turut Tergugat melalui Penggugat untuk selanjutnya oleh Turut Tergugat dilakukan pemecahan sertipikat dan Balik Nama Sertipikat ke atas nama Penggugat beralasan dan dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena nyata bahwa tanah seluas 2.822 m² (dua ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) yang telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah masih menjadi kesatuan dalam Sertifikat Induk HGB Nomor 56/Tugu Selatan, Cisarua, Kabupaten Bogor, maka beralasan hukum

*Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar kepada Turut Tergugat diijinkan untuk melakukan pemecahan Sertifikat Induk Nomor 56/Tugu Selatan tersebut dibalik nama ke atas nama Penggugat seluas 2.822 m² (dua ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) tanpa terlebih dahulu memperoleh ijin dari Tergugat I sebagaimana dalam petitum ke-7 gugatan Penggugat dengan perbaikan redasional;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-8 gugatan Penggugat mengenai pembayaran ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.1.705.500.000,- (satu milyar tujuh ratus lima juta lima ratus ribu rupiah) oleh Tergugat I, Majelis berpendapat bahwa oleh karena dalil Penggugat mengenai ganti rugi tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti yang sah maka petitum tersebut haruslah dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa atas petitum ke-9 gugatan Penggugat yang meminta agar memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini, Majelis berpendapat bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat telah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini maka beralasan untuk menghukum agar tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;

Menimbang, bahwa atas petitum ke-10 gugatan Penggugat yang meminta agar menghukum Tergugat I untuk dibebankan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatannya mematuhi putusan ini, Majelis berpendapat bahwa oleh karena penguasaan dari Sertifikat Induk Nomor 56/Tugu Selatan berada pada Tergugat II maka berdasarkan keadilan adalah tidak beralasan untuk membebani Tergugat I untuk membayar *dwangsom* tersebut, sehingga dengan demikian maka petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka gugatan untuk selain dan selebihnya haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka menurut hukum biaya perkara dibebankan kepada Para Tergugat adalah beralasan hukum sebesar yang akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, akan pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan yang bersangkutan;

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdana Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 17 tanggal 8 Maret 1985 antara Penggugat dan Tergugat I;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
4. Menyatakan menurut hukum objek tanah yang terletak di kompleks perumahan Villa Bukit Garden Lestari, Desa Tugu Selatan, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor Kaveling Blok A Nomor 5, luas 2.822 m² (dua ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) adalah milik Penggugat;
5. Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 17 tanggal 8 Maret 1985 antara Penggugat dan Tergugat I dapat dijadikan dasar untuk Pemecahan Sertifikat Induk Nomor 56/Tugu Selatan;
6. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk meminjamkan dan menyerahkan Sertifikat Induk Nomor 56/Tugu Selatan atas nama PT. Bukit Gardenindo Lestari kepada Turut Tergugat melalui Penggugat untuk dilakukan Pemecahan dan Balik Nama Sertifikat ke atas nama Penggugat seluas 2.822 m² (dua ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi);
7. Memberikan ijin kepada Turut Tergugat untuk melakukan pemecahan Sertifikat Induk Nomor 56/Tugu Selatan, Cisarua, Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya dibalik nama ke atas nama Penggugat sepanjang yang menjadi hak dari Penggugat seluas 2.822 m² (dua ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi);
8. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
10. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp.5.126.000,- (lima juta seratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Selasa, tanggal 20 September 2016 oleh kami Dr. Indah Wastukencana Wulan, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Ni Luh Sukmarini, S.H., M.H., dan Andri Falahandika Ansyahrul, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan pada hari Kamis, tanggal 13 Oktober 2016 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Dr. Indah Wastukencana Wulan, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Ni Luh Sukmarini, S.H., M.H., dan Chandra Gautama, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim

*Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016*



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

Anggota, dengan dibantu oleh Dwi Ira Marwanti, S.H., M.H., selaku Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Kuasa Hukum Turut Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ni Luh Sukmarini, SH.,MH.

Dr. Indah Wastukencana W., SH.,MH.

Chandra Gautama, SH.,MH.

Panitera Pengganti,

Dwi Ira Marwanti, S.H., M.H.

Perincian biaya:

- | | |
|----------------------------|----------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya Proses | Rp. 75.000,- |
| 3. Biaya Panggilan | Rp.4.500.000,- |
| 4. PNBPN Panggilan | Rp. 10.000,- |
| 5. Biaya P.S. | Rp. 500.000,- |
| 6. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 7. Materai..... | Rp. 6.000,- |

JumlahRp.5.126.000,-

(lima juta seratus dua puluh enam ribu rupiah)

Halaman 23 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2015/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016