



PUTUSAN

Nomor 191/Pdt.G/2019/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:

HANS KARYOSE, beralamat di Duri Intan Raya Bl/25 RT. 004 RW. 012, Kelurahan Duri Kepa, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini mewakili kepentingan Hukum PT. Fantasi Gunung Puteri, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 17 tanggal 19 Agustus 2016, berkedudukan di Kabupaten Bogor dan beralamat di Jl. Pabuaran RT 003 / RW 012, Kelurahan Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, pemegang KITAS Nomor: 2 C 21 AB 3430 – M, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Adi Atmaka, S.H.,M.H., Topan Oddey Prasetyo S., S.H.,M.H., dan Mohamad Rizki, S.H., M.H., Advokat pada kantor “ADI ATMAKA & PARTNERS”, beralamat di Cimanggu City, Cluster Cherwood Blok KD VIII No. 12 A, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 30/SK/Pdt/AA/VII/2019 tertanggal 10 Juli 2019 dan untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

1. **PT. BANGUN GLOBAL PASIFIK**, dalam hal ini diwakili oleh Abdul Kadir Alatas, beralamat di Jalan Latuharhari No. 16/17, RT.01/RW.04, Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Irwanda Ismunandar, S.H., M.H., Pironi Knight Grimaldi, S.H., Hendra Pratama, S.H., M.H., kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada AKRP LAW FIRM, beralamat di Aldeoz Building 6th Floor, Jl. Warung Jati Barat No. 39 Kalibata, Pancoran, Jakarta Selatan 12740. berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 2101/SK.Pdt/AKRP/VIII/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 dan untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;
2. **NOTARIS SUPARNO, S.H., M.Kn.**, beralamat Jalan Alternatif Cibubur Cileungsi No. 63, Kabpaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Eko Kukuh Iman Prayitno, S.H., Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum EKI PRAYITNO, S.H. & REKAN, beralamat di Jalan Sandang No. 25 Rt. 006, Rw. 017, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur 13470, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2019 dan untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

Halaman 1 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



3. AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KABUPATEN BOGOR, beralamat di Jalan Tegar Beriman, Pemda Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jani Levinus Loupatty, A.Ptnh., Ate Sarah, S.H., Dahraini, S.H., Upi Surasti, S.H. dan Liskiman, S.H., Kesemuanya Aparatur Sipil Negara (Pegawai) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2762/SKU-600.13/VIII/2019, tanggal 7 Agustus 2019 dan Surat Tugas Nomor 1002/ST-600.13/VII/2019, tanggal 31 Juli 2019 dan untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar pembacaan gugatan Penggugat dan jawaban Para Tergugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Juli 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 18 Juli 2019, dalam Register Nomor 191/Pdt.G/2019/ PN Cbi, telah mengajukan gugatan;

1. Bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa barat, seluas \pm 15 Ha (seratus lima puluh ribu meter persegi) berdasarkan SPH sebagai berikut;

| |
|--|
| 1. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/125/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 679 berasal dari Waluyati Djiun Luas 1.325 m2. |
| 2. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/126/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 1848 berasal dari Imi Salit Luas : 1.616 m2. |
| 3. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/127/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor berasal dari : Sukarman/Oseh Djalimun : Luas : 6.070 m2. |
| 4. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/128/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 882 berasal dari : Saarin Madjan/ Hudaya Atje Luas : 3.547 m2. |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| |
|---|
| 5. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/129/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 2642 berasal dari : Emi Bt Renin Luas : 1.200 m2. |
| 6. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/130/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 827a berasal dari Sumarsih Luas : 1.200 m2. |
| 7. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/131/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 810 berasal dari Budiono Luas : 810 m2. |
| 8. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/132/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 692 berasal dari : Yusik Djalimun/ Supardi Luas : 5.982 m2. |
| 9. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/133/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 705 berasal dari Esan Epong / Rimin Luas : 1.671 m2. |
| 10. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/134/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 705 berasal dari Esan Epong / Rimin Luas : 1.834 m2. |
| 11. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/135/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 705 berasal dari Esan Epong / Rimin Luas : 1.950 m2. |
| 12. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/136/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 687 berasal dari : Albert P Siregar Luas : 1.304 m2. |
| 13. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/137/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 2615 berasal dari : Hudaya Atje Luas : 1.629 m2. |
| 14. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/138/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 711 berasal dari : Asmat Bairan Luas : 3.840 m2. |

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| |
|---|
| 15. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/139/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 686 berasal dari : Jujun Empi : 3.660 m2. |
| 16. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/140/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 822 berasal dari : Hartati Luas : 3.681 m2. |
| 17. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/141/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 708 berasal dari : Renan Iran Luas : 860 m2. |
| 18. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/142/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 681 berasal dari : Santa Djiun Luas : 746 m2. |
| 19. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/144/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 716 berasal dari : Jamal / Ijing Luas : 1460 m2. |
| 20. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/145/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 720 berasal dari : Kihan / Sandi Luas : 1650 m2. |
| 21. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/146/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 725 a berasal dari : Ecih Luas : 632 m2. |
| 22. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/147/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 685 berasal dari : Hj Unas / Rais Djiun Luas : 1.200 m2. |
| 23. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/148/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 703 berasal dari : Hj Uun Markunah Luas : 620 m2. |
| 24. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/149/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 723 berasal dari : Airah Epong Luas : 807 m2. |

Halaman 4 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/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

| |
|--|
| 25. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/150/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 693 berasal dari : Sukarna Djiun Luas : 5.555 m2. |
| 26. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/151/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 693 berasal dari : Sukarna Djiun / Enoch Luas : 3.966 m2. |
| 27. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/152/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor Hj. Nyaimah Luas : 600 m2. |
| 28. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/153/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 1893 berasal dari : H. Tamim Luas : 500 m2. |
| 29. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/154/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 717 berasal dari : M Kasim / Rinah Saripah Luas : 3.950 m2. |
| 30. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/155/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 1894 berasal dari : H. Fudin Syaifudin Luas : 1.850 m2. |
| 31. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/156/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 2638 berasal dari : Jamaludin Luas : 1.433 m2. |
| 32. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/157/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 786 berasal dari: Hendar / Sulaiman Bone Luas : 5.010 m2. |
| 33. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/158/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 709 berasal dari : Rochati Luas : 3.000 m2. |
| 34. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/159/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 2221 berasal dari : Budi Suryatna Luas : 2.610 m2. |

Halaman 5 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/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

| |
|--|
| 35. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/160/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 698 berasal dari : Yakub Raiman Luas : 2.610 m2. |
| 36. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/161/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 2623a berasal dari : Enin Luas : 200 m2. |
| 37. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/162/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 733 berasal dari : Maei / Elan Luas : 1.088 m2. |
| 38. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/163/gunungputri/2007 tertanggal 25/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 2572 berasal dari : Nimang Surahman Luas : 800 m2. |
| 39. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/164/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 887 berasal dari : Engelin / Idris Madjan Luas : 13.650 m2. |
| 40. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/165/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 875 berasal dari : Rupinah Daud Luas : 3.207 m2. |
| 41. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/166/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 689 berasal dari : Subagja Luas : 950 m2. |
| 42. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/167/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 722 berasal dari : Asiran Luas : 433 m2. |
| 43. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/169/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 706 berasal dari : Inan Inu Luas : 1.393 m2. |
| 44. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/170/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 680 berasal dari : Anna Surtinah Luas : 446 m2. |

Halaman 6 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/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

| |
|---|
| 45. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/171/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 680 berasal dari : Anna Surtinah Luas : 2.560 m2. |
| 46. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/172/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 697 berasal dari : Asep Luas : 1.500 m2. |
| 47. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/173/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 731 berasal dari : Kuswardi Luas : 2.160 m2. |
| 48. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/174/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 2618 berasal dari : Nyaimah Luas : 767 m2. |
| 49. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/175/gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 691 berasal dari : Engelin Madjan Luas : 2.418 m2. |
| 50. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/176 gunungputri/2007 tertanggal 24/07/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 691 berasal dari : Darda Madjan Luas : 4.595 m2. |
| 51. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/220/gunungputri/2007 tertanggal 04/09/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 690 berasal dari : Usen / Dasih Luas : 762 m2. |
| 52. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/221/gunungputri/2007 tertanggal 04/09/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 2638 berasal dari : Jamaludin Luas : 863 m2. |
| 53. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/222/gunungputri/2007 tertanggal 04/09/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 710 berasal dari : Kuswardi / Kami KamarLuas : 2.290 m2. |
| 54. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/223/gunungputri/2007 tertanggal 04/09/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 695 berasal dari : Murlinah Budi WLuas : 3.625 m2. |

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)



| |
|--|
| 55. Surat Pelepasan Hak Nomor: 593.2/224/gunungputri/2007 tertanggal 04/09/2007 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 2633 berasal dari : Jaidah Luas : 2.000 m2. |
| 56. PPJB no 34 / 2013 an Ir. Hans Karyose SE tertanggal 30 april 2013 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 737 berasal dari : Muhamad Atam Luas : 3.593 m2. |
| 57. PPJB no 32 / 2013 an Ir. Hans Karyose SE tertanggal 31 Juli 2013 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 886 berasal dari : Ibrahim Majan Luas : 8.569 m2. |
| 58. PPJB no 28 / 2013 an Ir Hans Karyose SE tertanggal 31 Juli 2013 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 2918 berasal dari M Ziddar Simamora Luas 1810 m2. |
| 59. PPJB no 26 / 2013 an Ir Hans Karyose SE tertanggal 26 April 2013 dengan Girik (Letter C Desa) nomor 1893a berasal dari Tamim Luas 2.268 m2. |

- Bahwa keseluruhan luas tanah tersebut ± 15 Ha (± 150.000 M2).
2. Bahwa Tergugat berminat membeli obyek tanah milik Penggugat tersebut dan Tergugat menghubungi Penggugat untuk hadir pada Kantor Tergugat pada tanggal 14 April 2017 untuk membicarakan proses jual beli tanah milik Penggugat serta menentukan harga jual objek tanah tersebut;
 3. Bahwa sebelum dilakukan penandatanganan Pengikatan Jual Beli dan Penandatanganan Surat Pelepasan Hak, Tergugat telah mengetahui segala kondisi tanah baik secara fisik maupun status tanah seluas ± 15 Ha (± 150.000 M2) dan menerima keadaan tersebut;
 4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk menandatangani sebuah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap objek tanah yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa barat, seluas ± 15 Ha (seratus lima puluh ribu meter persegi) berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 3 Tanggal 3 Juli 2018 dihadapan Turut Tergugat I;
 5. Bahwa Tergugat telah membeli obyek tanah tersebut kepada Penggugat dengan jumlah keseluruhan kurang lebih seluas ± 15 Ha (seratus lima puluh ribu meter persegi).
 6. Bahwa setelah terjadinya perikatan, Tergugat meminta agar Penggugat Menyerahkan SPH kepada Turut Tergugat I Sejumlah 59 Bidang dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas \pm 15 Ha (seratus lima puluh ribu meter persegi) berdasarkan Tanda Terima Penyerahan SPH Tanggal 2 Juli 2018 sebagai Berikut :

| No | SPH Nomor | Luas \pm /M ² |
|----|-----------------------------|----------------------------|
| 1 | 593.225/Gunung Putri/2007 | 1.325 |
| 2 | 593.2/126/Gunung Putri/2007 | 1.616 |
| 3 | 593.2/127/Gunung Putri/2007 | 6.070 |
| 4 | 593.2/128/Gunung Putri/2007 | 3.547 |
| 5 | 593.2/129/Gunung Putri/2007 | 1.200 |
| 6 | 593.2/130/Gunung Putri/2007 | 1.200 |
| 7 | 593.2/131/Gunung Putri/2007 | 810 |
| 8 | 593.2/132/Gunung Putri/2007 | 5.982 |
| 9 | 593.2/133/Gunung Putri/2007 | 1.671 |
| 10 | 593.2/134/Gunung Putri/2007 | 1.834 |
| 11 | 593.2/135/Gunung Putri/2007 | 1.950 |
| 12 | 593.2/136/Gunung Putri/2007 | 1.204 |
| 13 | 593.2/137/Gunung Putri/2007 | 1.620 |
| 14 | 593.2/138/Gunung Putri/2007 | 3.840 |
| 15 | 593.2/139/Gunung Putri/2007 | 3.660 |
| 16 | 593.2/140/Gunung Putri/2007 | 3.681 |
| 17 | 593.2/141/Gunung Putri/2007 | 860 |
| 18 | 593.2/142/Gunung Putri/2007 | 746 |
| 19 | 593.2/144/Gunung Putri/2007 | 1.468 |
| 20 | 593.2/145/Gunung Putri/2007 | 1.650 |
| 21 | 593.2/146/Gunung Putri/2007 | 635 |
| 22 | 593.2/147/Gunung Putri/2007 | 1.200 |

Halaman 9 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | |
|----|-----------------------------|-------|
| 23 | 593.2/148/Gunung Putri/2007 | 500 |
| 24 | 593.2/149/Gunung Putri/2007 | 807 |
| 25 | 593.2/150/Gunung Putri/2007 | 5.555 |
| 26 | 593.2/151/Gunung Putri/2007 | 3.966 |
| 27 | 593.2/152/Gunung Putri/2007 | 600 |
| 28 | 593.2/153/Gunung Putri/2007 | 500 |
| 29 | 593.2/154/Gunung Putri/2007 | 3.950 |
| 30 | 593.2/155/Gunung Putri/2007 | 1.850 |
| 31 | 593.2/156/Gunung Putri/2007 | 1.433 |
| 32 | 593.2/157/Gunung Putri/2007 | 5.010 |
| 33 | 593.2/158/Gunung Putri/2007 | 3.000 |
| 34 | 593.2/159/Gunung Putri/2007 | 2.610 |
| 35 | 593.2/160/Gunung Putri/2007 | 2.610 |
| 36 | 593.2/161/Gunung Putri/2007 | 200 |
| 37 | 593.2/162/Gunung Putri/2007 | 1.088 |
| 38 | 593.2/163/Gunung Putri/2007 | 800 |
| 39 | 593.2/165/Gunung Putri/2007 | 3.20 |
| 40 | 593.2/166/Gunung Putri/2007 | 950 |
| 41 | 593.2/167/Gunung Putri/2007 | 430 |
| 42 | 593.2/169/Gunung Putri/2007 | 1.393 |
| 43 | 593.2/170/Gunung Putri/2007 | 446 |
| 44 | 593.2/171/Gunung Putri/2007 | 2.560 |
| 45 | 593.2/173/Gunung Putri/2007 | 2.160 |
| 46 | 593.2/174/Gunung Putri/2007 | 767 |
| 47 | 593.2/175/Gunung Putri/2007 | 2.418 |

Halaman 10 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/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)



| | | |
|----|--|-------|
| 48 | 593.2/176/Gunung Putri/2007 | 4.595 |
| 49 | 593.2/220/Gunung Putri/2007 | 762 |
| 50 | 593.2/221/Gunung Putri/2007 | 863 |
| 51 | 593.2/222/Gunung Putri/2007 | 2.290 |
| 52 | 593.2/223/Gunung Putri/2007 | 3.625 |
| 53 | 593.2/224/Gunung Putri/2007 | 2000 |
| 54 | Kuasa Menjual | 1.810 |
| 55 | Kuasa Menjual | 3.593 |
| 56 | Kuasa Menjual | 2.268 |
| 57 | Kuasa Menjual | 8.560 |
| 58 | 1 (Satu) Berkas Girik dan Leter C atas sebidang tanah yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor: | |

7. Bahwa setelah SPH milik Penggugat sejumlah 58 Bidang yang diserahkan kepada Turut Tergugat I, Tergugat meminta Penggugat untuk melakukan proses pelepasan hak atas seluruh objek seluas \pm 15 Ha (seratus lima puluh ribu meter persegi) tersebut Didepan Turut Tergugat I kemudian oleh Tergugat dilanjutkan untuk diproses Peningkatan Menjadi Sertifikat pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II);
8. Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat membuat dan menandatangani pelepasan Hak Akta Pengikatan Jual Beli, Penggugat membayar seluruh tanah seluas \pm 15 Ha (seratus lima puluh ribu meter persegi) ha tersebut menggunakan Giro Bank Mandiri sebesar 55 miliar serta ditambah 10 Ha tanah milik Tergugat sebagai Pembayaran kepada Penggugat yang terletak di desa pancawati, Tapos, Kabupaten Bogor, kemudian Penggugat dan Tergugat sepakat membuat Surat kesepakatan Pencairan Cek Tertanggal 16 Juli 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;
9. Bahwa dalam kesepakatannya Tergugat akan memberikan Down Payment sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Miliar Rupiah) yang akan dibayarkan secara bertahap;
10. Bahwa Penggugat telah menerima pembayaran dari Tergugat Sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah) sebagai Down Payment Pertama dan Down Payment kedua Sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta Pencairan Cek untuk pembayaran tahap pertama Nomor : JL 935343 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat tanggal Pencairan 13 Agustus 2018 Sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah) yang sudah dicairkan Oleh Penggugat:

Maka total yang telah diterima Penggugat sebesar Rp. 15.000.000.000,- (Lima Belas Miliar Rupiah);

11. Bahwa berdasarkan Surat Kesepakatan Pencairan Cek tanggal 16 Juli 2018, dengan waktu yang telah ditentukan, maka Penggugat melakukan pencairan Cek Nomor JL 936344 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan Pencairan pada Tanggal 27 September 2018 sebesar Rp. 20.000.000.000,- (Dua Puluh Miliar Rupiah) akan tetapi pada saat di cairkan, Cek tersebut tidak bisa di cairkan;
12. Bahwa pada tanggal 16 November 2018 Penggugat kembali ke bank untuk mengkonfirmasi terhadap Cek No. JL 936344 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan Pencairan Tanggal 27 September 2018 sebesar Rp. 20.000.000.000,- (Dua Puluh Miliar Rupiah) dan Cek Nomor: JL 936345 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan Pencairan Tanggal 19 Oktober 2018 sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Miliar Rupiah), ternyata rekening milik Tergugat telah di tutup dengan alasan yang tidak jelas.
13. Bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap kesepakatan pencairan cek yang telah ditandatangani bersama dengan tidak membayar kewajibannya kepada Penggugat sesuai Cek No. JL 936344 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan Pencairan Tanggal 27 September 2018 sebesar Rp. 20.000.000.000,- (Dua Puluh Miliar Rupiah) dan Cek Nomor: JL 936345 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan Pencairan Tanggal 19 Oktober 2018 sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Miliar Rupiah) berdasarkan surat kesepakatan Pencairan Cek Tertanggal 16 Juli 2018 yang di buat di hadapan Turut Tergugat I yang total keseluruhan Rp. 30.000.000.000,- (Tiga Puluh Miliar Rupiah);
14. Bahwa akibat perbuatan WANPRESTASI yang dilakukan oleh TERGUGAT dan dengan berlarut – larutnya pembayaran yang tidak pasti, maka secara hukum Penggugat telah dirugikan secara materil yang nilainya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima miliar rupiah) akibat keterlambatan pembayaran kepada Penggugat;
Bahwa kerugian Penggugat secara Materil apabila Tergugat tepat waktu membayar sesuai waktu yang telah disepakati bersama, sebagaimana surat

Halaman 12 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/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

kesepakatan Pencairan Cek Tertanggal 16 Juli 2018, Penggugat bisa menggunakan dana tersebut untuk kepentingan bisnis lainnya, bila terlaksana Penggugat bisa mendapat keuntungan sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima miliar rupiah);

Bahwa kerugian tersebut dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat pada saat diputusnya perkara ini;

15. Bahwa menurut hukum adanya Wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana diuraikan di atas, melahirkan hak bagi PENGGUGAT untuk menuntut segala kerugian, yang diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata.
16. Bahwa dengan adanya perbuatan wanprestasi tersebut telah merugikan Penggugat. Oleh karena itu agar gugatan ini tidak ilusioner dan agar mempunyai kekuatan hukum, maka sudah sepatutnya kepada Turut Tergugat II untuk tidak memproses seluruh proses balik nama tanah milik Penggugat kepada Tergugat sampai dengan perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap.
17. Bahwa agar menjamin obyek perkara tidak dialihkan selama proses perkara ini, maka sudah sepatutnya meletakkan sita jaminan terhadap obyek milik Penggugat tanah seluas +15 Ha (+150.000 M2) yang terletak di Desa Gunung Puteri, Kecamatan Gunung Puteri, Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Tanda Terima Penyerahan SPH Sejumlah 59 Bidang tanggal 2 Juli 2018;
18. Bahwa agar Tergugat memenuhi isi putusan perkara ini dan tidak lalai untuk menjalankan putusan perkara ini, maka dalam perkara ini PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) per harinya jika TERGUGAT lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini.
19. Bahwa oleh karena gugatan ini berpedoman pada Pasal 180 HIR, maka dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan agar putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu. (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada bantahan (*verset*), banding, atau kasasi.
20. Bahwa karena gugatan ini timbul karena perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka sudah sepatutnya TERGUGAT dihukum untuk membayar biaya perkara ini.

Halaman 13 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk tidak memproses seluruh proses balik nama tanah milik Penggugat kepada Tergugat seluas + 15 Ha (seratus lima puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Gunung Puteri, Kecamatan Gunung Puteri, Kabupaten Bogor kepada Tergugat sampai dengan perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kewajibannya kepada Penggugat sesuai Cek No. JL 936344 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan Pencairan Tanggal 27 September 2018 sebesar Rp. 20.000.000.000,- (Dua Puluh Miliar Rupiah) dan Cek Nomor: JL 936345 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan Pencairan Tanggal 19 Oktober 2018 sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Miliar Rupiah) berdasarkan surat kesepakatan Pencairan Cek Tertanggal 16 Juli 2018, sehingga total keseluruhan kewajiban pembayaran Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 30.000.000.000,- (Tiga Puluh Miliar Rupiah);
4. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar keterlambatan pelaksanaan kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah);
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II (BPN Kabupaten Bogor) untuk tidak menerbitkan SHM di atas objek tanah milik Penggugat yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa barat, berdasarkan Surat Tanda Terima Penyerahan SPH tanggal 2 Juli 2018 seluas \pm 15 Ha (seratus lima puluh ribu meter persegi) sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Atas nama milik Penggugat berdasarkan surat-surat berupa :

| No | SPH Nomor | Luas \pm /M ² |
|----|-----------------------------|----------------------------|
| 1 | 593.225/Gunung Putri/2007 | 1.325 |
| 2 | 593.2/126/Gunung Putri/2007 | 1.616 |
| 3 | 593.2/127/Gunung Putri/2007 | 6.070 |

Halaman 14 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | |
|----|-----------------------------|-------|
| 4 | 593.2/128/Gunung Putri/2007 | 3.547 |
| 5 | 593.2/129/Gunung Putri/2007 | 1.200 |
| 6 | 593.2/130/Gunung Putri/2007 | 1.200 |
| 7 | 593.2/131/Gunung Putri/2007 | 810 |
| 8 | 593.2/132/Gunung Putri/2007 | 5.982 |
| 9 | 593.2/133/Gunung Putri/2007 | 1.671 |
| 10 | 593.2/134/Gunung Putri/2007 | 1.834 |
| 11 | 593.2/135/Gunung Putri/2007 | 1.950 |
| 12 | 593.2/136/Gunung Putri/2007 | 1.204 |
| 13 | 593.2/137/Gunung Putri/2007 | 1.620 |
| 14 | 593.2/138/Gunung Putri/2007 | 3.840 |
| 15 | 593.2/139/Gunung Putri/2007 | 3.660 |
| 16 | 593.2/140/Gunung Putri/2007 | 3.681 |
| 17 | 593.2/141/Gunung Putri/2007 | 860 |
| 18 | 593.2/142/Gunung Putri/2007 | 746 |
| 19 | 593.2/144/Gunung Putri/2007 | 1.468 |
| 20 | 593.2/145/Gunung Putri/2007 | 1.650 |
| 21 | 593.2/146/Gunung Putri/2007 | 635 |
| 22 | 593.2/147/Gunung Putri/2007 | 1.200 |
| 23 | 593.2/148/Gunung Putri/2007 | 500 |
| 24 | 593.2/149/Gunung Putri/2007 | 807 |
| 25 | 593.2/150/Gunung Putri/2007 | 5.555 |
| 26 | 593.2/151/Gunung Putri/2007 | 3.966 |
| 27 | 593.2/152/Gunung Putri/2007 | 600 |
| 28 | 593.2/153/Gunung Putri/2007 | 500 |

Halaman 15 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | |
|----|-----------------------------|-------|
| 29 | 593.2/154/Gunung Putri/2007 | 3.950 |
| 30 | 593.2/155/Gunung Putri/2007 | 1.850 |
| 31 | 593.2/156/Gunung Putri/2007 | 1.433 |
| 32 | 593.2/157/Gunung Putri/2007 | 5.010 |
| 33 | 593.2/158/Gunung Putri/2007 | 3.000 |
| 34 | 593.2/159/Gunung Putri/2007 | 2.610 |
| 35 | 593.2/160/Gunung Putri/2007 | 2.610 |
| 36 | 593.2/161/Gunung Putri/2007 | 200 |
| 37 | 593.2/162/Gunung Putri/2007 | 1.088 |
| 38 | 593.2/163/Gunung Putri/2007 | 800 |
| 39 | 593.2/165/Gunung Putri/2007 | 3.20 |
| 40 | 593.2/166/Gunung Putri/2007 | 950 |
| 41 | 593.2/167/Gunung Putri/2007 | 430 |
| 42 | 593.2/169/Gunung Putri/2007 | 1.393 |
| 43 | 593.2/170/Gunung Putri/2007 | 446 |
| 44 | 593.2/171/Gunung Putri/2007 | 2.560 |
| 45 | 593.2/173/Gunung Putri/2007 | 2.160 |
| 46 | 593.2/174/Gunung Putri/2007 | 767 |
| 47 | 593.2/175/Gunung Putri/2007 | 2.418 |
| 48 | 593.2/176/Gunung Putri/2007 | 4.595 |
| 49 | 593.2/220/Gunung Putri/2007 | 762 |
| 50 | 593.2/221/Gunung Putri/2007 | 863 |
| 51 | 593.2/222/Gunung Putri/2007 | 2.290 |
| 52 | 593.2/223/Gunung Putri/2007 | 3.625 |
| 53 | 593.2/224/Gunung Putri/2007 | 2000 |

Halaman 16 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/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)



| | | |
|----|--|-------|
| 54 | Kuasa Menjual | 1.810 |
| 55 | Kuasa Menjual | 3.593 |
| 56 | Kuasa Menjual | 2.268 |
| 57 | Kuasa Menjual | 8.560 |
| 58 | 1 (Satu) Berkas Girik dan Leter C atas sebidang tanah yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor: | |

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek tanah milik Penggugat seluas \pm 15 Ha (seratus lima puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang *dwangsom* yang besarnya Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) per hari atas keterlambatan melaksanakan isi putusan;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi; (uit Voerbar Bij voeraad)
10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng;

ATAU : Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)*

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum persidangan dimulai Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian kepada para pihak dan atas kesepakatan melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Andri Falahandika A., S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim berusaha mendamaikan kedua belah pihak melalui proses mediasi, dan berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Oktober 2019, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil sehingga persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tanggal 10 Oktober 2019 sebagai berikut;

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

I. Eksepsi Ne Bis In Idem

1. Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya menyatakan Tergugat telah Wanprestasi, namun perlu diketahui bahwa sebelum adanya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 18 Juli 2019, jauh sebelumnya telah terdapat Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van bewijs*) antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A dengan nomor register perkara No. 264/Pdt.G/2017/PN.Cbi., adapun amar putusannya menyatakan :

"Dalam Pokok Perkara:

- *Menolak Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Untuk Seluruhnya;*

Dalam Rekonvensi:

- *Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Untuk Sebagian;*
- *Menyatakan Kesepakatan Jual Beli Atas Sebidang Tanah Yang Terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor Sebagaimana Kesepakatan Tertanggal 14 April 2017 Antara Penggugat Dengan Tergugat Adalah Sah dan Mengikat;*
- *Menyatakan Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Adalah Pembeli Yang Beritikad Baik;*
- *Memerintahkan Tergugat Untuk Menindak Lanjuti Kesepakatan Jual Beli Tertanggal 14 April 2017 Tersebut;*
- *Menolak Gugatan Selain dan Selebihnya";*

2. Bahwa *Ne Bis In Idem* dalam perkara perdata adalah terhadap perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali, atau suatu perkara yang telah diputus oleh pengadilan dan berkekuatan hukum tetap, maka terhadap perkara tersebut tidak dapat lagi diajukan kembali ke pengadilan. (*Yahya Harahap, "Hukum Acara Perdata". Jakarta; Sinar Grafika 2012, hal 439*) . Berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata, Unsur dari asas *Ne Bis In Idem* adalah sebagai berikut :

- 1) Subyek gugatan sama;



- 2) Obyek tuntutan sama;
 - 3) Alasan yang sama;
 3. Bahwa apabila dicermati Subjek gugatannya, dalam perkara aquo baik Penggugat maupun Tergugatnya sama dengan yang terdahulu, Penggugat adalah Hans Karyose mewakili PT. Fantasi Gunung Puteri dan Tergugatnya adalah PT. Bangun Gloal Pasifik, yang memang keduanya memiliki hak dan kewajiban atas jual beli tanah seluas kurang lebih 15 Ha. Sedangkan dalam perkara aquo ini Subjeknya ditambahkan oleh Penggugat dalam gugatannya yaitu Notaris Suparno, S.H., M.Kn., selaku Turut Tergugat I dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor sebagai Turut Tergugat II, yang keduanya tidak ada hubungan langsung serta tidak memiliki hak dan kewajiban langsung dari Jual beli tanah seluas 15 Ha tersebut.
 4. Bahwa dalam hal Objek tuntutannya mengenai apa yang menjadi soal atau masalah dari sebuah gugatan terdahulu dan gugatan yang diajukan dalam perkara aquo yaitu Objek tanah seluas kurang lebih 15 Ha di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor. Artinya objek tersebut sama adanya.
 5. Bahwa dalam hal Alasan yang sama, pada perkara terdahulu Penggugat mendalilkan Pembatalan Perjanjian dengan Tergugat karena seakan-akan Tergugat telah melakukan wanprestasi, akan tetapi berdasarkan Putusan No. 264/Pdt.G/2017/PN.Cbi tersebut tidak terbukti dan perjanjian harus tetap dilakukan. Sedangkan dalam gugatan aquo Penggugat mendalilkan Gugatan Wanprestasi, artinya ada kesamaan alasan gugatan antara Gugatan terdahulu dan Gugatan dalam perkara aquo.
 6. Bahwa oleh karena unsur-unsur dalam Eksepsi *Ne Bis In Idem* ini telah terpenuhi seluruhnya, maka kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo untuk menerima Eksepsi *Ne Bis In Idem* dari Tergugat dan memutuskan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvalkelijk Verklaard*);
- II. Eksepsi Gugatan Kabur / *Exceptio Obscuure Libel*
1. Bahwa yang dimaksud dengan *Obscuur Libel* adalah surat Gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga formulasi Gugatan yang tidak jelas. Padahal agar Gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil Gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) (*Vide M.Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Hal. 448*); Bahwa Gugatan dikatakan kabur jika :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak jelasnya dasar hukum dalil Gugatan;
 - Tidak Jelasnya Objek Sengketa;
 - Petitum Gugatan tidak Jelas;
 - Masalah yang tidak jelas antara posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa Surat Gugatan Penggugat tidak jelas dasar hukum dalil gugatannya, dalam gugatannya tersebut tidak ada satupun ketentuan yang dapat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi, hanya menyebut telah Wanprestasi tetapi tidak ada dasar hukum Wanprestasi sama sekali yang dijelaskan atau yang diuraikan oleh Penggugat dalam Gugatannya.
3. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mengaku sebagai pemilik dari tanah seluas kurang lebih 15 Ha di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor. Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas bidang perbidang tanah yang diwakili oleh Penggugat sebagai tanah miliknya tersebut, sedangkan objek perkara tanah yang tidak dirinci berakibat gugatan kabur atau/ *Obscuure Libel*. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MARI No. 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 bahwa *"karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"* dan Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 bahwa *"gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan Obscuure Libel dan gugatan tidak dapat diterima"*. Artinya tidak jelas objek sengketa dalam gugatannya sudah terpenuhi.
4. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat petitututum gugatan dari Penggugat sangat tidak jelas, terlihat dari petitum penggugat pada angka 3 dan 4 yang pada intinya menyebutkan untuk membayar kewajiban kepada Penggugat, akan tetapi pada Petitum ke 5 untuk memerintahkan Turut Tergugat II tidak menerbitkan SHM atas objek tanah milik Penggugat. Terlihat dengan jelas bahwa Penggugat bukanlah penjual dengan beritikad baik ketika Tergugat harus memenuhi kewajibannya ternyata Penggugat juga meminta untuk tidak menerbitkan SHM agar Tergugat tidak mendapatkan haknya. Sudah sangat terlihat bahwa petitum Gugatan Penggugat tidak jelas.
5. Bahwa jika dikaitkan dengan Gugatan Penggugat yang Tidak jelasnya dasar hukum dalil Gugatan, Tidak Jelasnya Objek Sengketa dan Petitum Gugatan tidak Jelas . Kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo untuk menerima Eksepsi

Halaman 20 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obscuure Libel dari Tergugat dan Cukup beralasan Majelis Hakim yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvalkelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Yang Mulia Majelis Hakim yang Terhormat, mohon kiranya dalil-dalil Tergugat sebagaimana diuraikan dalam bagian Eksepsi di atas dianggap juga sebagai bagian yang tak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara ini dan selanjutnya perkenankanlah Tergugat mengajukan bantahan, dalil, dan argumen-argumen sehubungan dengan alasan gugatan Penggugat dan atau duduk perkara/pokok perkara atas Gugatan Penggugat, sebagaimana diuraikan di bawah ini;

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dan Tuntutan Penggugat, kecuali jika dengan tegas dan jelas Tergugat mengakuinya;
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada halaman 2 point 1 menyatakan "*sebagai pemilik tanah yang terletak di Desa Gunung Puteri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Seluas kurang lebih 15 Ha*" bahwa atas pernyataan ini Tergugat masih memiliki itikad baik untuk Penggugat bisa membuktikan secara sah bahwa kepemilikan tanah tersebut merupakan milik dari Penggugat karena Tergugat menemukan fakta bahwa Penggugat tidak pernah mempunyai tanah seluas 15 Ha di lokasi yang sebagaimana di perjanjikan. Hal ini Tergugat temukan berdasarkan keterangan dari BPN Kabupaten Bogor berdasarkan hasil ukur dan plotting terhadap lokasi tanah ternyata tanah yang di miliki Penggugat hanya seluas 37.269 M2 (tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh sembilan meter persegi) atau kurang lebih 3,7 Ha, hal ini memberikan bukti bahwa Penggugat dari awal tidak mempunyai itikad baik dalam melakukan perjanjian jual beli tanah a quo dengan Tergugat.
3. Bahwa adapun Surat Pelepasan Hak dan PPJB yang Penggugat lampirkan bukan merupakan suatu bukti autentik kepemilikan tanah tersebut karena bukti kepemilikan yang sah dan diakui negara adalah sertifikat hak yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dalam hal ini BPN. Dan kami menemukan fakta bahwa dari tanah a quo yang di perjanjikan hanya seluas 37.269 M2 (tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh sembilan meter persegi) atau kurang lebih 3,7 Ha yang dapat di lakukan proses sertifikat hak oleh BPN Kabupaten Bogor. Sedangkan sisanya tidak bisa dijadikan sertifikat hak karena bukan kepemilikan dari pengugat.
4. Bahwa pada halaman 9 point 2 Penggugat menyatakan telah mengadakan perjanjian dengan Tergugat pada tanggal 14 April 2017. bahwa benar perjanjian kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah di

Halaman 21 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/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

lakukan pada tanggal 14 April 2017 yang mengikat kepada para pihak dan dinyatakan telah sah berdasarkan putusan pengadilan karena sebelum gugatan ini di ajukan Penggugat telah terlebih dahulu mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong Klas 1A yang telah di putus dengan putusan No. 264/Pdt.G/2017/PN.Cbi. yang dalam amar putusannya menyatakan

"Dalam Pokok Perkara:

- *Menolak Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Untuk Seluruhnya*

Dalam Rekonvensi:

- *Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Untuk Sebagian*
 - *Menyatakan Kesepakatan Jual Beli Atas Sebidang Tanah Yang Terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor Sebagaimana Kesepakatan Tertanggal 14 April 2017 Antara Penggugat Dengan Tergugat Adalah Sah dan Mengikat*
 - *Menyatakan Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Adalah Pembeli Yang Beritikad Baik*
 - *Memerintahkan Tergugat Untuk Menindak Lanjuti Kesepakatan Jual Beli Tertanggal 14 April 2017 Tersebut*
 - *Menolak Gugatan Selain dan Selebihnya"*
5. Bahwa pada halaman 9 point 4 pengugat menyatakan *"pengugat dan Tergugat telah sepakat untuk menandatangani sebuah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap objek tanah yang terletak di Desa Gunung Puteri, Kecamatan Gunung Puteri, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, seluas kurang lebih 15 Ha berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual beli No 3 tanggal 3 Juli 2018 dihadapan turut Tergugat"*. Bahwa perjanjian pengingatan Jual Beli tersebut benar telah dilakukan dan merupakan satu rangkaian dengan perjanjian kesepakatan jual beli tanggal 14 April 2017, Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Klas 1A No. 264/Pdt.G/2017/PN.Cbi., yang telah berkekuatan hukum tetap, surat perjanjian kesepakatan perdamaian (Akta Dading) No. 04 Tertanggal 03 Juli 2018 yang dicatikan di Turut Tergugat I.
6. Bahwa pada halaman 12 point 7 gugatan Penggugat menyatakan *"...kemudian oleh Tergugat diajukan untuk proses peningkatan menjadi sertifikat pada badan pertanahan nasional kabupaten bogor"* bahwa faktanya tanah a quo seluas 15 Ha tidak bisa dilakukan proses peningkatan sertifikat karena tanah tersebut bukan merupakan kepemilikan dari Penggugat.

Halaman 22 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/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. Bahwa pada halaman 12 point 8 Gugatan Penggugat menyatakan “... serta ditambah 10 Ha tanah Milik Tergugat sebagai pembayaran kepada Penggugat yang terletak di Desa Pancawali, Tapos, Kabupaten Bogor, kemudian Penggugat dan Tergugat sepakat membuat surat kesepakatan pencairan cek tertanggal 16 Juli 2018 yang dibuat dihadapan turut Tergugat I”. Faktanya bahwa Tergugat akan memberikan tanah tersebut sebagai bonus apabila memang benar tanah yang dimiliki oleh Penggugat adalah seluas 15 Ha. Bagaimana mungkin Tergugat memberikan tanah seluas 10 Ha kepada Penggugat bila tanah yang di perjanjikan oleh Penggugat tidak ada dan tidak bisa dimiliki/diakui secara hukum oleh Tergugat.
8. Bahwa pada halaman 13 Point 10 gugatan Penggugat menyatakan “maka total yang telah di terima oleh Penggugat sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas miliar rupiah)”, bahwa benar Penggugat telah membayar kepada Penggugat sejumlah uang Rp. 15.000.000.000,- (lima belas miliar rupiah). Sebagai bentuk iktikad baik dari Tergugat dan komitmen dalam melaksanakan jual beli tanah a quo. Namun sampai saat ini Tergugat tidak memiliki satu meter pun tanah a quo karena ternyata Penggugat tidak memiliki tanah seluas 15 ha sebagaimana yang telah di perjanjikan.
9. Bahwa pada Halaman 13 Point 11 dan 12 gugatan Penggugat. Faktanya bahwa Tergugat telah memberikan surat Konfirmasi Tanggal 3 September 2018 kepada Penggugat adapun surat tersebut pada intinya menjelaskan luas tanah yang sudah dilakukan pengukuran seluas 121.948 M2 (Seratus dua puluh satu ribu sembilan ratus empat puluh delapan meter persegi) tetapi hanya seluas 37.269 M2 (tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh sembilan meter persegi) atau kurang lebih 3,7 Ha yang telah diterbitkan Peta Bidang Tanahnya oleh BPN sehingga belum mencukupi jumlah pembayaran pencairan cek giro pertama yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dengan cek giro nomor JL 946343.
10. Bahwa pada halaman 13 dan 14 point 13 gugatan Penggugat menyatakan “Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap kesepakatan pencairan cek yang telah ditandatangani bersama dengan tidak membayar kewajiban kepada Penggugat”, bahwa Penggugat telah memutar balikan fakta, bagaimana mungkin Tergugat membayar seluruh pembayaran kepada Penggugat bila kejelasan terhadap luasan tanah yang di miliki oleh Penggugat saja tidak jelas dan sampai saat ini Tergugat telah memberikan pembayaran sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas miliar rupiah) kepada Penggugat namun tidak ada kejelasan berapa tanah yang dapat Tergugat miliki yang dapat secara sah di terbitkan sertifikanya oleh BPN Kabupaten

Halaman 23 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/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

Bogor. Perlu di ketahui bahwa pembayaran Rp. 55.000.000.000,- (lima puluh lima miliar rupiah) adalah untuk pembayaran tanah seluas 15 Ha.

11. Bahwa pada halaman 14 point 14 gugatan Penggugat menyatakan *"bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat dan dengan berlaut larutnya pembayaran yang tidak pasti, maka secara hukum Penggugat telah dirugikan secara materi yang nilainya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah)"*. Faktanya Tergugat yang sebenarnya telah dirugikan dengan dengan perbuatan Penggugat karena Tergugat telah memberikan uang sejumlah Rp. 15.000.000.000,- (lima belas miliar rupiah) kepada pengugat dan sampai saat ini Tergugat tidak memiliki tanah a quo semeter pun dengan tidak bisanya di proses tanah tersebut oleh BPN Kabupaten Bogor.
12. Bahwa berdasarkan penjelasan Tergugat pada Jawaban ini, terbukti bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat tidak berdasar, tidak sesuai fakta dan tidak memiliki alas hukum yang sah.

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Tergugat dalam Konpensi sekarang sebagai Penggugat Rekonpensi dengan ini mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat dalam Konpensi sebagai Tergugat Rekonpensi dalam perkara aquo.
2. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konpensi mohon dianggap dipergunakan kembali dalam gugatan Rekonpensi ini.
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah Pembeli beritikad baik atas tanah seluas kurang lebih 15 Ha di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor.
4. Bahwa antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 03 Juli 2017 (*Selanjutnya disebut PPJB*), di Notaris Suparno, S.H., M.Kn.
5. Bahwa dengan itikad baik dari Penggugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi telah mengeluarkan uang sejumlah Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Miliar Rupiah) untuk Pengikatan Jual Beli ini, artinya total Penggugat Rekonpensi telah mengeluarkan Rp. 15.000.000.000,- (lima belas miliar rupiah) kepada Tergugat Rekonpensi.
6. Bahwa dalam PPJB tersebut dala Pasl 2 angka 1 ayat (3) berbunyi *"Tahap II (kedua) dibayar setelah pengukuran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berupa Gambar bidang dan dokumen yang berkaitan dengan tanah."*
7. Bahwa dalam PPJB tersebut dala Pasal 2 angka 1 ayat (5) berbunyi *"Bahwa dari sisa harga yang belum terbayarkan akan disesuaikan berdasarkan hasil pengukuran resmi dari pihak yang berwenang hingga sampai proses sertifikasi"*.

Halaman 24 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah memberikan surat Konfirmasi Tanggal 3 September 2018 kepada Tergugat Rekonpensi adapun surat tersebut pada intinya menjelaskan luas tanah yang sudah dilakukan pengukuran seluas 121.948 M2 (Seratus dua puluh satu ribu sembilan ratus empat puluh delapan meter persegi) tetapi hanya seluas 37.269 M2 (tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh sembilan meter persegi) atau kurang lebih 3,7 Ha yang telah diterbitkan Peta Bidang Tanahnya oleh BPN.
9. Bahwa dari total 15 Ha yang akan dijual kepada Penggugat Rekonpensi, hanya 3,7 Ha saja yang dapat disertifikatkan, sedangkan Penggugat Rekonpensi telah membayar kepada Tergugat Rekonpesni sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas miliar rupiah).
10. Bahwa berdasarkan ketentuan PPJB tersebut dalam Pasal 2 angka 1 ayat (5) menyebutkan "*akan disesuaikan berdasarkan hasil pengukuran resmi dari pihak yang berwenang hingga sampai proses sertifikasi*", malah melakukan keberatan dan blokir hingga proses pensertifikatan atas tanah 3,7 Ha belum terbit hingga saat ini, sedangkan berdasarkan PPJB dalam Pasal 2 angka 1 ayat (5) Pihak Tergugat Rekonpensi berkewajiban menjamin hingga pensertifikatan.
11. Bahwa berdasarkan Fakta Hukum diatas Tergugat Rekonpensi tidak memenuhi prestasinya sesuai dengan PPJB yang ditandatangani bersama. Karena Tergugat Rekonpensi melakukan keberatan dan blokir atas proses pensertifikatan atas tanah 3,7 Ha.
12. Bahwa Bentuk wanprestasi menurut Subekti, yaitu:
 - a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
 - b. melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjkannya;
 - c. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
 - d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;
13. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak memenuhi prestasinya sesuai dengan PPJB yang ditandatangani bersama. Karena Tergugat Rekonpensi melakukan keberatan dan blokir atas proses pensertifikatan atas tanah 3,7 Ha, masuk kedalam kategori "*tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan*". Artinya Tergugat Rekonpensi telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat Rekonpensi.
14. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi telah benar-benar membuat Penggugat Rekonpensi menderita kerugian, maka adalah patut dinyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Wanprestasi. Oleh karenanya perbuatan Tergugat Rekonpensi menimbulkan kerugian materil bagi

Halaman 25 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/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

Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar rupiah) atas semua yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi atas perkara aquo.

15. Bahwa, untuk menjamin terpenuhinya kewajiban Tergugat Rekonpensi untuk melaksanakan putusan ini, maka Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi bila Tergugat Rekonpensi lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

16. Bahwa, Penggugat Rekonpensi juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet.

Maka berdasarkan fakta-fakta, alasan-alasan hukum sebagaimana yang telah dipaparkan di atas, Tergugat memohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi yang diajukan Tergugat dalam perkara ini;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidak-tidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

Dalam Provisi:

1. Menolak Provisi dari Penggugat, karena Tergugat telah melakukan pembayaran dan dapat dilanjutkan permohonan sertifikat oleh Turut Tergugat II yang telah dimohonkan oleh Tergugat.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

Dalam Rekonpensi:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian Materil kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) secara sekaligus, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

4. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi bila Tergugat Rekonsensi lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van bewijsde*).
5. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi maupun verzet (*uit voerbaar bij voorraad*).
6. Membebankan biaya perkara ini kepada Tergugat Rekonsensi.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Cibinong yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban tanggal 10 Oktober 2019 sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali apa-apa yang diakuinya secara tegas.
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya poin 1 adalah sebagai pemilik sebidang tanah seluas 15 hektare (seratus lima puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat berdasarkan SPH (Surat Pelepasan Hak).
3. Bahwa Tergugat berminat membeli objek tanah milik Penggugat seluas 15 hektare (seratus lima puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat berdasarkan SPH (Surat Pelepasan Hak).
4. Bahwa Pihak Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk menandatangani Akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang dibuat oleh Turut Tergugat I (Notaris) atas sebidang tanah seluas 15 hektare (seratus lima puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat berdasarkan SPH (Surat Pelepasan Hak).
5. Bahwa dengan ditandatangani nya Akta PPJB nomor 3 tanggal 3 Juli 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat I (Notaris) atas sebidang tanah seluas 15 hektare (seratus lima puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat

Halaman 27 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/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

berdasarkan SPH (Surat Pelepasan Hak) menandakan telah terjadi pengikatan antara Pihak Penggugat dan Tergugat.

6. Bahwa setelah perjanjian pengikatan jual beli dengan Akta PPJB nomor 3 tanggal 3 Juli 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat I (Notaris) atas sebidang tanah seluas 15 hektare (seratus lima puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat berdasarkan SPH (Surat Pelepasan Hak) selanjutnya Tergugat meminta agar Penggugat menyerahkan SPH (Surat Pelepasan Hak) kepada Turut Tergugat I.
7. Bahwa setelah SPH milik Penggugat sejumlah 58 bidang tanah yang diserahkan kepada Turut Tergugat I pada tanggal 2 Juli 2018 sesuai dengan tanda terima penyerahan SPH, Tergugat meminta Penggugat untuk melakukan proses pelepasan hak atas seluruh objek tanah seluas 15 hektare (seratus lima puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat berdasarkan SPH (Surat Pelepasan Hak) selanjutnya Tergugat meminta agar Penggugat menyerahkan SPH (Surat Pelepasan Hak).
8. Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat membuat dan menandatangani Akta PPJB nomor 3 tanggal 3 Juli 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat I (Notaris) kemudian Penggugat dan Tergugat sepakat membuat Surat Kesepakatan Pencairan Cek tertanggal 16 Juli 2018 dengan total pembayaran menggunakan giro Bank Mandiri sebesar Rp. 55.000.000.000,- (lima puluh lima miliar rupiah).
9. Bahwa Turut Tergugat I sebagai Notaris telah menunaikan tugasnya sesuai amanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu berdasarkan pada Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tentang jabatan Notaris nomor 30 tahun 2004 dan atas permintaan juga kesepakatan Para Pihak yaitu Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat untuk menerbitkan Akta PPJB nomor 3 tanggal 3 Juli 2018.
10. Bahwa Turut Tergugat I didalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 3 tertanggal 3 Juli 2018 didasarkan pada data-data atau dokumen-dokumen yang disajikan para pihak.
11. Bahwa Turut Tergugat I didalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 3 tertanggal 3 Juli 2018 sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu berdasarkan pada Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tentang jabatan Notaris nomor 30 tahun 2004 pasal 15 ayat 1 berbunyi:

Halaman 28 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang Undang.”

12. Bahwa Turut Tergugat I didalam mendaftarkan pada buku yang disediakan untuk itu mengenai Surat Kesepakatan Pencairan Cek tertanggal 16 Juli 2018 sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu berdasarkan pada Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tentang jabatan Notaris, yaitu :
 - a. Nomor 30 tahun 2004 pasal 15 ayat 2 huruf a berbunyi:
“Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.”
 - b. nomor 30 tahun 2004 pasal 15 ayat 2 huruf b berbunyi:
“Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.”
 - c. nomor 30 tahun 2004 pasal 15 ayat 2 huruf c berbunyi:
“Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.”
13. Bahwa adalah hak dan kewajiban Para Pihak yaitu Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat untuk mematuhi dan memenuhi segala bentuk kesepakatan yang tertuang dalam Akta PPJB nomor 3 tanggal 3 Juli 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat I (Notaris) atas sebidang tanah seluas 15 hektare (seratus lima puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat berdasarkan SPH (Surat Pelepasan Hak).
14. Bahwa adalah bukan tanggung jawab Tutut Tergugat I (Notaris) atas terjadinya salah satu pihak tidak mematuhi atau tidak melaksanakan isi dari perjanjian, dalam hal ini semua berpulang kepada Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat yang telah sepakat saling mengikatkan dirinya dalam bentuk suatu perjanjian yaitu Akta PPJB nomor 3 tanggal 3 Juli 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat I (Notaris) atas sebidang tanah seluas 15 hektare (seratus lima puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa adalah menjadi ranah hukum dan tanggung jawab hukum setiap akibat hukum yang ditimbulkan dari adanya suatu perjanjian sebagai produk hukum dalam hal ini berkaitan dengan dibuatnya Akta PPJB nomor 3 tanggal 3 Juli 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat I (Notaris) dan segala akibat hukum yang ditimbulkan menjadi tanggung jawab Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat tanpa membebaskan tanggung jawab hukum kepada Turut Tergugat I (Notaris).

Maka berdasarkan fakta-fakta hukum diatas. Turut Tergugat I mohon dengan hormat Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1 A melalui Majelis Hakim Perkara nomor 191/Pdt.G/2019/PN.Cbi berkenan untuk memutuskan:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) nomor 3 tanggal 3 Juli 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat I (Notaris) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

ATAU

Apabila Hakim Majelis Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1 A berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban tanggal 10 Oktober 2019 sebagai berikut;

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum;
2. Bahwa, apabila dicermati dalil gugatan Penggugat pada pokoknya adalah murni Perkara Perdata wanprestasi utang piutang antara Pihak Penggugat dengan Tergugat yang tidak / belum ada hubungan hukum dengan pihak Turut Tergugat II, karena sebagaimana dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat tidak menyebutkan perbuatan hukum yang mana yang telah dilanggar dan merugikan Pihak Penggugat yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II, sehingga gugatannya terdapat salah pihak memasukan Kantor Pertanahan Kabupaten sebagai Pihak dalam hal ini Turut Tergugat II, oleh karenanya kepada majelis Hakim yang memeriksa Perkara aquo berkenan untuk memutus mengeluarkan Turut Tergugat II sebagai pihak;
3. Bahwa Turut Tergugat II menolak Guggatan Penggugat dalam Petitum 5 yang menyatakan "memerintah kepada Turut Tergugat IIBPN Kabupaten Bogor untuk tidak menerbitkan SHM di atas objek tanah milik Penggugat yang terletak di Desa Gunung Putri Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat berdasarkan Surat Tanda Terima Penyerahan SPH tanggal 2 Juli 2018 seluas \pm 15Ha (seratus lima puluh meter persegi)

Halaman 30 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap”, dimana dalam gugatannya Penggugat tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II sebagai Lembaga pelayanan publik dibidang pertanahan di Wilayah kabupaten Bogor sehingga melanggar hukum yang akibatnya merugikan Penggugat maka tidak beralasan bila Turut Tergugat II harus dihukum ikut mentaati isi putusan dalam perkara aquo;

Atas dasar uraian tersebut diatas, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus:

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat II;
2. Menolak Gugatan sepanjang yang memberatkan Turut Tergugat II;
3. 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 atas Jawaban Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 24 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I masing-masing telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 31 Oktober 2019, sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan Duplik sekalipun hak tersebut telah diberikan sebagaimana mestinya, namun menyatakan secara lisan berketetapan pada jawabannya dan untuk uraian dalam putusan ini, maka Replik dan Duplik tersebut dianggap telah tercantum dalam putusan dan turut dipertimbangkan dalam mengambil putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda sebagai berikut:

1. Foto copy Akta Dading Nomor 04 tanggal 3 Juli 2018, antara Tuan Insinyur Hans Karyose mewakili Direksi PT. Fantasi Gunung Puteri dengan Tuan Abdul Kadir Alatas mewakili Direksi PT. Bangun Global Pasifik, yang dibuat dihadapan Suparno, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor (bukti P-1);
2. Foto copy Tanda Terima Penyerahan 58 (lima puluh delapan) SPH dari Direksi PT. Fantasi Gunung Puteri kepada Suparno, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor (bukti P-2);
3. Foto copy Tanda Terima Penyerahan 1 (satu) berkas SPH dari Tn. Hans Karyose kepada Suparno, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor (bukti P-3);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 3 Juli 2018 antara Tuan Son Karyose, S.E., selaku Komisaris PT. Fantasi Gunung Puteri dengan Tuan Abdul Kadir Alatas, selaku Direktur PT. Bangun Global Pasifik, yang dibuat dihadapan Suparno, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor (bukti P-4);
5. Foto copy Bilyet Giro Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat (12409), No. JL936344, tanggal 27 September 2018 untuk rekening atas nama PT. Fantasi Gunung Puteri, yang ditandatangani oleh Abdul Kadir Alatas (bukti P-5);
6. Foto copy Bilyet Giro Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat (12409), No. JL936345, tanggal 19 Oktober 2018 untuk rekening atas nama PT. Fantasi Gunung Puteri, yang ditandatangani oleh Abdul Kadir Alatas (bukti P-6);
7. Foto copy Bilyet Giro Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat (12409), No. JL936346, tanggal 22 November 2018 untuk rekening atas nama PT. Fantasi Gunung Puteri, yang ditandatangani oleh Abdul Kadir Alatas (bukti P-7);
8. Foto copy Surat Keterangan Penolakan (SKP) dari Bank Mandiri (Persero) Tbk, kepada Sdr. Abdul Kadir Alatas, tanggal 16/11/2018 No. Warkat. 936344 atas nama Pemilik Rekening Bangun Global Fasifik (bukti P-8);
9. Foto copy Surat Keterangan Penolakan (SKP) dari Bank Mandiri (Persero) Tbk, kepada Sdr. Abdul Kadir Alatas, tanggal 16/11/2018 No. Warkat 936344 atas nama Pemilik Rekening Bangun Global Fasifik (bukti P-9);
10. Foto copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor kepada Sdr. Adi Atmaka, S.H., M.H. & Partners, Advocat dan Legal Consultants mewakili PT. Fantasi Gunung Puteri No. 2203/SD-600/VI/2019, tanggal 20 Juni 2019, tentang Permohonan Mediasi (bukti P-10);
11. Foto copy Putusan Perkara Perdata No. 264/Pdt.G/2017/PN Cbi, tanggal 28 Juni 2018 (bukti P-11);
12. Foto copy Kesepakatan Pencairan Cek antara PT. Bangun Global Pasifik dengan PT. Fantasi Gunung Puteri, tanggal 16 Juli 2018, yang dilegalisasi dihadapan Suparno, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor, dibawah No. 3/S/Not-Bgr/VII/2018, tanggal 16 Juli 2018 (bukti P-12);
13. Foto copy Peta Bidang Tanah (bukti P-13);

Menimbang, bahwa alat bukti tersebut kesemuanya telah diberi materai cukup, dan di persidangan kesemuanya telah disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat, Penggugat telah menghadirkan seorang saksi, yaitu **TRISNAWATI** yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah dan keterangan tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 32 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi: **TRISNAWATI:**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, karena saksi pernah bareng berbisnis, mengetahui PT. Bangun Global Pasifik, mengetahui Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan tidak kenal dengan Suparno, S.H., M.kn., Notaris di Kabupaten Bogor;
- Bahwa saksi mengetahui tentang pembayaran jual beli tanah antara PT. Fantasi Gunung Puteri dengan PT. Bangun Global Pasifik dan ada penolakan pencairan pembayaran dari pihak bank;
- Bahwa penolakan pencairan dari Bank Mandiri ada dalam bentuk surat keterangan bahwa rekeningnya ditutup dan Saksi mengetahuinya dari Pak Hans Karyose yang menceritakan kepada saksi;
- Bahwa bukti penolakan pencairan cek tersebut ada buktinya dari pihak bank;
- Bahwa pembayarannya ada 3 (tiga) cek, namun yang ada penolakannya ada 2 (dua) surat keterangannya;
- Bahwa Pak Hans Karyose tidak menceritakan kepada saksi kenapa cek tersebut tidak bisa dicairkan, kemudian saksi menyimpan cek dan surat penolakannya tersebut;
- Bahwa pada waktu hendak mencairkan cek tersebut diambil dari saksi, setelah cek tersebut tidak dapat dicairkan dikembalikan lagi kepada saksi beserta surat penolakannya;
- Bahwa alasan tidak dapat dicairkan karena rekeningnya tutup;
- Bahwa saksi membenarkan bukti P-8 berupa Surat Keterangan Penolakan Pencairan dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. dengan alasan rekeningnya tutup;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah kesepakatan antara PT. Fantasi Gunung Puteri dengan PT. Bangun Global Pasifik;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan dibuatnya perjanjian antara PT. Fantasi Gunung Puteri dengan PT. Bangun Global Pasifik;
- Bahwa saksi hanya dititipkan cek saja bukan saksi yang datang ke bank untuk mencairkan cek tersebut;
- Bahwa semuanya ada 3 (tiga) cek masing-masing sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah), Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- Bahwa 2 (dua) lembar cek yaitu untuk sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah), Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) ditolak oleh pihak bank, sedangkan yang ketiga sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) tidak boleh dicairkan;

Halaman 33 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui alasannya, kenapa jual beli tanah tersebut tidak dilanjutkan pembayarannya;
- Bahwa saksi pernah menjadi saksi dalam perkara lain;
- Bahwa diluar masalah pembayaran saya tidak mengetahuinya, saksi hanya mengetahui proses pembayarannya saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah yang dijual kurang dari 15 (lima belas) hektar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Notaris Suparno, S.H. begitu juga dengan Akta Perjajian dan Akta damai yang dibuat di Suparno, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor;
- Bahwa saksi adalah bukan pihak yang mencairkan, saksi hanya pihak yang dititipi cek saja dimana Pak Hans Karyose menitipkan cek kepada saksi karena Pak Hans Karyose sering keluar kota;
- Bahwa Pak Hans Karyose menitipkan cek tersebut kepada saksi jika akan dicairkan, cek tersebut diambil dari saksi, karena tidak bisa dicairkan, cek tersebut dikembalikan Pak Hans Karyose kepada saksi beserta bukti penolakannya;
- Bahwa atas alat bukti surat yang diberi tanda P-5, P-6 dikembalikan kepada saksi beserta dengan surat keterangan penolakannya dan P-7 ada ditangan saksi juga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui cek tersebut dari siapa, namun kalau saksi membaca surat keterangan penolakannya, cek tersebut dari PT. Bangun Global Pasifik;
- Bahwa saksi mengetahui pembayaran tersebut untuk transaksi jual beli tanah dari PT. Bangun Global Pasifik sebesar Rp55.000.000.000,00 (lima puluh lima miliar rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah tersebut dekat tol Gunung Putri dengan luas \pm 15 (lima belas) hektar;
- Bahwa menurut Pak Hans Karyose sudah ada pembayarannya sebagian yaitu sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah);
- Bahwa yang dimaksud cek adalah Bilyet Giro dan Pak Hans Karyose tidak menceritakan apa alasannya cek tersebut dikembalikan lagi kepada saksi beserta dengan surat keterangan penolakannya yang kemudian saksi simpan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut di atas, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai

Halaman 34 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda sebagai berikut:

1. Foto copy Putusan Perkara Perdata No. 264/Pdt.G/2017/PN Cbi, tanggal 28 Juni 2018 (bukti T-1);
2. Foto copy Surat Panitera Pengadilan Negeri Cibinong kepada Sdr. Pironi Knight Grimaldi, S.H. (Kuasa Hukum PT. Bangun Global Pasifik) No. W.11.U20/3461/HK.02/VIII/2018, tanggal 30 Agustus 2018 tentang Mohon Surat Pernyataan Putusan Inkracht Perkara No. 264/Pdt.G/2017/PN Cbi (bukti T-2);
3. Foto copy Kwitansi Tanda Terima Uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk Pembayaran Down Payment Pembelian Tanah Gunung Putri seluas \pm 15 Ha atas nama PT. Fantasi Gunung Puteri yang diwakili oleh Bapak Hans Karyose, tanggal 14 April 2017 (bukti T-3);
4. Foto copy Kwitansi Tanda Terima Uang sebesar Rp4.950.000.000,00 (empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) untuk Pembayaran Down Payment ke II Pembelian Tanah Gunung Putri seluas \pm 15 Ha atas nama PT. Fantasi Gunung Puteri/Hans Karyose, tanggal 20 April 2017 (bukti T-4);
5. Foto copy Aplikasi Setoran Bank Mandiri ke rekening Penggugat sebesar Rp1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah), tanggal 20 April 2017 (bukti T-5);
6. Foto copy Aplikasi Pengiriman Uang Bank Mega ke rekening Penggugat sebesar Rp3.800.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus juta rupiah), tanggal 20 April 2017 (bukti T-6);
7. Foto copy Kesepakatan Jual Beli antara Hans Karyose qq PT. Fantasi Gunung Puteri dengan Abdul Kadir Alatas qq. PT. Bangun Global Pasifik, tanggal 14 April 2017 (bukti T-7);
8. Foto copy Akta Dading Nomor 04 tanggal 3 Juli 2018, antara Tuan Insinyur Hans Karyose mewakili Direksi PT. Fantasi Gunung Puteri dengan Tuan Abdul Kadir Alatas mewakili Direksi PT. Global Bangun Pasifik, yang dibuat dihadapan Suparno, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor (bukti T-8);
9. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 3 Juli 2018, antara Tuan Son Karyose, Sarjana Ekonomi, mewakili Direksi PT. Fantasi Gunung Puteri dengan Tuan Abdul Kadir Alatas mewakili Direksi PT. Global Bangun Pasifik, yang dibuat dihadapan Suparno, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor (bukti T-9);

Halaman 35 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor kepada PT. Bangun Global Pasifik No. 1746/KET.200.4/VIII/2018, tanggal 13-04-2018, tentang Pengembalian berkas (bukti T-10);
11. Foto copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor kepada PT. Bangun Global Pasifik No. 1747/KET.200.4/VIII/2018, tanggal 13-08-2018, tentang Pengembalian berkas (bukti T-11);
12. Foto copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor kepada PT. Bangun Global Pasifik No. 1748/KET.200.4/VIII/2018, tanggal 13-08-2018, tentang Pengembalian berkas (bukti T-12);
13. Foto copy Surat Manager Legal PT. Bangun Global Pasifik kepada PT. Fantasi Gunung Puteri No. 051/SKONF-BGF/VIII/2018, tanggal 5 Agustus 2018 tentang Konfirmasi Hasil Pengukuran dan Permohonan Penundaan Pencairan Cek Giro Untuk Diganti Terlebih Dahulu Dengan Yang Baru (bukti T-13);
14. Foto copy Surat Manager Legal PT. Bangun Global Pasifik kepada PT. Fantasi Gunung Puteri No. 056/SKONF-BGF/VIII/2018, tanggal 3 September 2018 tentang Konfirmasi Untuk Dapat Dilaksanakan Pembayaran (bukti T-14);
15. Foto copy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. 572/HGB/BPN-10-10/2018, tanggal 24-09-2018 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 18.600 m², atas nama PT. Bangun Global Pasifik Berkedudukan di Jakarta Pusat Terletak Di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor (T-15);
16. Foto copy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. 599 & 600/HGB/BPN-10-10/2018, tanggal 09 Oktober 2018 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 18.669 m², atas nama PT. Bangun Global Pasifik Berkedudukan di Jakarta Pusat Terletak Di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor (T-16);
17. Foto copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor kepada Sdr. Muhamad Fauzi selaku Kuasa dari PT. Bangun Global Pasifik/Abdul Kadir Alatas) No. 3758/KET.200.4/X/2018, tanggal 29-10-2019, tentang Pemberitahuan (bukti T-17);
18. Foto copy Kesepakatan Pencairan Cek antara PT. Bangun Global Pasifik dengan PT. Fantasi Gunung Puteri, tanggal 16 Juli 2018, yang dilegalisasi dihadapan Suparno, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor dibawah No. 3/S/Not-Bgr/VII/2018, tanggal 16 Juli 2018 (bukti T-18);

Halaman 36 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Foto copy Tanda Terima Cek Bank Mandiri No. HF 267726 dari Kantor Notaris Suparno, S.H., M.Kn, Notaris di Bogor yang diterima oleh Tn. Han Karyose, tanggal 03 Juli 2018 (bukti T-19);
20. Foto copy Tanda Terima Cek Bank Mandiri No. HF 267726 dari Tn. Abdul Kadir Alatas yang diterima oleh Kantor Notaris Suparno, S.H., M.Kn, Notaris di Bogor, tanggal 03 Juli 2018 (bukti T-20);
21. Foto copy Kwitansi Tanda Terima uang sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) untuk pembayaran Pembelian Tanah a.n. PT. Fantasi Gunung Puteri/Hans Karyose, seluas \pm 15 Ha (Hektar) yang berlokasi di Desa Gunung Puteri, Kec. Gunung Puteri. Kab. Bogor, Jawa Barat, yang ditanda tangani oleh Son Karyose, tanggal 3 Juli 2018 (bukti T-21);
22. Foto copy Kwitansi Tanda Terima uang sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) untuk pembayaran Pembelian Tanah a.n. PT. Fantasi Gunung Puteri/Hans Karyose, seluas \pm 15 Ha (Hektar) yang berlokasi di Desa Gunung Puteri, Kec. Gunung Puteri. Kab. Bogor, Jawa Barat, yang ditanda tangani oleh Son Karyose, tanggal 16 Juli 2018 (bukti T-22);
23. Foto copy Cek Bank Mandiri Jakara Tebet (12409) No. HF. 267726 tanggal 4 Juli 2018 senilai Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) (bukti T-23);
24. Foto copy Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 161646/2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 24 Juli 2018 (bukti T-24);
25. Foto copy Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 161646/2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 24 Juli 2018 (bukti T-25);
26. Foto copy Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 161641/2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 24 Juli 2018 (bukti T-26);
27. Foto copy Bukti Pembayaran/Setoran BPHTB Pemkab Bogor - Cibinong, Nama wajib Pajak PT. Bangun Global Pasifik, No. Transaksi T-197724/2018, tanggal 23/10/2018 (bukti T-27);
28. Foto copy Bukti Pembayaran/Setoran BPHTB Pemkab Bogor - Cibinong, Nama wajib Pajak PT. Bangun Global Pasifik, No. Transaksi T-245714/2018, tanggal 11/12/2018 (bukti T-28);
29. Foto copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor kepada Sdr. Adi Atmaka, S.H., M.H. & Partners, Advokat dan Legal Consultants mewakili PT. Fantasi Gunung Puteri No. 2203/SD-600/VI/2019, tanggal 20 Juni 2019, tentang Permohonan Mediasi (bukti T-29);

Halaman 37 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Foto copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor kepada Sdr. Adi Atmaka, S.H., M.H. & Partners, Advocat dan Legal Consultans mewakili PT. Fantasi Gunung Puteri No. 1874/SD-600/V/2019, tanggal 13 Mei 2019, tentang Permohonan Mediasi (bukti T-30);

Menimbang, bahwa alat bukti tersebut kesemuanya telah diberi materai cukup, dan di persidangan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali alat bukti T-13, T-14, T-15, T-16, T-21, T-22, T-23, T-29 dan T-30 kesemuanya tanpa asli;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat, Tergugat telah menghadirkan seorang saksi, yaitu AYIP MUHAMAD SYAHAB, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah dan keterangan tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah terkait dengan PT. Bangun Global Pasifik dengan Hans Karyose terjadi pada tahun 20017 dimana saksi yang membawa Pak Hans Karyose ke PT. Bangun Global Pasifik;
- Bahwa saksi mengetahui ada tanah seluas 15 (lima belas) hektar yang ditawarkan oleh Pak Hans Karyose dan sudah saksi cek, kemudian saksi menelepon pihak PT. Bangun Global Pasifik untuk mengatur pertemuan lalu saksi mempertemukan Pak Hans Karyose dengan pihak PT. Bangun Global Pasifik pada malam hari;
- Bahwa tanah tersebut seluas 15 (lima belas) hektar karena Pak Hans Karyose yang berbicara mengenai ukurannya kepada saksi, namun pada saat pengukuran saksi mengatakan "Gak mungkin ada, karena kali/setu juga harus diukur, mau buat kolam ikan", karena sepengetahuan saksi setu dimasukkan ke tanah Pak Hans Karyose;
- Bahwa tanah Pak Hans Karyose kurang dari 15 (lima belas) hektar, dan Pak Hans Karyose juga mengatakan tidak tahu;
- Bahwa saksi yang mengukur dengan petugas dari Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor bersama dengan pihak RT - RW setempat dan disana ada tim yang mengetahui batas-batasnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi luas aslinya tanah tersebut jauh dbawah 15 (lima belas) hektar mungkin Pak Hans Karyose asal membeli saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa nilai jual belinya dan tidak mengetahui transaksi karena saksi hanya mengenalkan penjual dan pembeli saja;
- Bahwa saksi adalah perantara yang awalnya Pak Abdul Kadir bicara kepada saksi minta tolong untuk mencari tanah di daerah Gunung Putri;
- Bahwa saksi adalah seorang calo bersama-sama dengan Pak Abdullah, orang dari pihak Pak Abdul Kadir dan saksi, pak RT adalah bagian dari tim

Halaman 38 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembebasannya, yang awalnya membebaskan untuk seluas 3 (tiga) hektar saja;

- Bahwa saksi mengetahui tanahnya jauh dari 15 (lima belas) hektar “Gimana modelnya kok setu diukur?” dan pada waktu saksi menanyakan surat tanahnya adalah girik, tetapi Pak Hans Karyose waktu membelinya tidak benar, sehingga tidak nginjak;
- Bahwa menurut pengakuan Pak Hans Karyose tanahnya berbatasan dengan jalan tol, tetapi pada saat diukur ternyata tidak ada 15 (lima belas) hektar dan Pak Hans Karyose menjelaskan tanahnya termasuk ke bidang tanah yang ada airnya;
- Bahwa pada saat jual beli terjadi, saksi tidak mengetahui keadaan tanahnya dan pada saat pengecekan ternyata tanahnya kurang “Kok tanah kali dimasukkan”, lalu saksi marah-marah ke anak buah saksi pada saat itu “Kok bisa gini..?”;
- Bahwa saksi tidak mengecek surat-surat tanah milik pak Hans Karyose dan saksi tidak mengetahui adanya gugatan pembatalan jual beli;
- Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan ini harus mengatakan ada perubahan pengukuran dan tanahnya kurang dari 15 (lima belas) hektar;
- Bahwa saksi mengetahui tanahnya termasuk kali dari Pak RT dimana semenjak ada banjir tanah pak Hans Karyose masuk ke setu dan tidak bisa mengecek tanah dulu katanya;
- Bahwa saksi mengetahui masalah jual beli tanah tersebut sudah lama dan saksi meninggalkan begitu saja karena saksi malu tanah tersebut tidak jelas;
- Bahwa sebelum jual beli tanah tersebut, saksi tidak kenal dengan Pak Hans Karyose dan saksi mengetahui Penggugat (Hans Karyose) akan menjual tanah tersebut dari Pak RT;
- Bahwa sebelum saksi menawarkan tanah tersebut belum pernah bertemu langsung dengan Penggugat (Hans Karyose) dan belum melihat surat-suratnya, paling hanya girik-girik saja dan itupun dari Pak RT yang memperlihatkannya, tetapi luas tanah girik tersebut 15 (lima belas) hektar;
- Bahwa girik-girik tersebut berasal dari tanah masyarakat bukan tanah Pak Hans Karyose tetapi saksi tidak mengetahui berapa total jumlah giriknya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut, saksi hanya ikut pengukuran saja;
- Bahwa yang melakukan pengukuran tanah tersebut adalah petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor atas permintaan PT. Bangun Global Pasifik dan yang hadir pada saat itu dari pihak PT. Bangun Global Pasifik adalah Pak Fauzi dan petugas keamanannya;

Halaman 39 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pengukuran pihak penjualnya tidak hadir tetapi ada perwakilannya yaitu pak RT yang menunjukkan batas-batas tanah tersebut karena Pak Hans Karyose membeli tanah tersebut melalui Pak RT;
- Bahwa Pak RT hadir di lapangan atas permintaan kita PT. Bangun Global Pasifik, namun saksi tidak mengetahui apakah Pak RT datang hadir di lapangan atas sepengetahuan penjual atau tidak;
- Bahwa pada waktu pengukuran belum terjadi jual beli tanah tersebut dan saksi tidak mengetahui apakah pada waktu itu sudah ada pembayaran atau belum;
- Bahwa pembayaran tanah tersebut terjadi pada tahun 2017 atau pada pertengahan tahun 2017 dan jual beli tanah tersebut benar-benar dilaksanakan tetapi saksi tidak mengetahui kelanjutannya;
- Bahwa saksi mendengar Jual Beli tanah tersebut terjadi di kantor Notaris dan dibayarkan Down Payment (DP) dengan harga Rp325.000,00 (tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah) per meter persegi dengan total luas tanah yang diperjualbelikan disepakati seluas ± 15 (lima belas) hektar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kelanjutan jual beli tanah tersebut, sampai sekarang belum mendapat uang dan saksi tidak suka dimarahi orang karena tanahnya tidak ada, begitu juga dengan Pak Hans Karyose bicara juga tidak kepada saksi dan saksi dibuang begitu saja oleh Pak Hans Karyose;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut luasnya ± 15 (lima belas) hektar dari Pak RT;
- Bahwa pada saat saksi mengatur pertemuan dari Pihak PT. Bangun Global Pasifik hadir Pak Abdul Kadir dengan pihak penjual Pak Hans Karyose, sedangkan saksi keluar dari ruang pertemuan dan itu terjadi sebelum pengukuran;
- Bahwa setelah selesai pengukuran jika ada tanahnya baru kita berikan *Down Payment* (DP) dan saksi mendengar sudah diberikan *Down Payment* (DP), lalu bagaimana dengan hak saksi?, yang dijawab nanti saja kalau sudah beres;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut di atas, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat I mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda sebagai berikut:

1. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor 03 tanggal 3 Juli 2018 antara Tuan Son Karyose selaku Komisaris PT. Fantasi Gunung Puteri

Halaman 40 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tuan Abdul Kadir Alatas, selalu Direktur PT. Bangun Global Pasifik, yang dibuat dihadapan Suparno, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor (bukti TT.I-1);

2. Foto copy Akta Dading Nomor 04, tanggal 3 Juli 2018, antara Tuan Insinyur Hans Karyose mewakili Direksi PT. Fantasi Gunung Puteri dengan Tuan Abdul Kadir Alatas mewakili Direksi PT. Global Bangun Pasifik, yang dibuat dihadapan Suparno, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor (bukti TT.I-2);

Menimbang, bahwa alat bukti tersebut kesemuanya telah diberi materai cukup, dan di persidangan telah disesuaikan dengan aslinya, kesemuanya diajukan tanpa aslinya;

Menimbang, Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi, sekalipun hak untuk itu telah diberikan sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II setelah proses jawab-jinawab tidak pernah datang lagi dan dinyatakan ditinggalkan dalam proses persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas tanah obyek sengketa pada Hari Jumat, tanggal 29 November 2019, dengan hasil-hasil pada pokoknya sebagai berikut:

I. Menurut Kuasa Penggugat dan Principal Penggugat:

1. Bahwa tanah obyek sengketa tanah yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa barat, seluas ± 15 Ha (seratus lima puluh ribu meter persegi), dimana pemeriksaan setempat ini dilaksanakan;
2. Bahwa Principal Penggugat menunjukkan Peta Bidang dan menerangkan batas-batas tanah obyek sengketa adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan Tol dan tanah wilayah Desa Kranggan
 - Sebelah Barat : Jalan Tol
 - Sebelah Selatan : Rel Kereta dan tanah wilayah Desa Puspanegara
 - Sebelah Timur : Tanah milik LDII dan Setu
3. Bahwa tanah obyek terletak dalam satu bidang seluas 15 (lima belas) hektar yang terdiri atas 59 (lima puluh sembilan) bidang, namun didalam hamparan tanah tersebut terdapat bidang tanah milik orang lain, sebagaimana digambarkan dalam peta bidang yang menurut Kuasa Penggugat akan dijadikan sebagai alat bukti pada persidangan berikutnya;
4. Bahwa Principal Penggugat menerangkan ketika bersama-sama datang dengan Pak Alatas dan tukang ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ke lokasi obyek sengketa ini, pak Alatas mengatakan untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak klaim dari PSDA, biar kita pidana-kan pihak PSDA dan Principal Penggugat menyetujinya;

5. Bahwa Principal Penggugat menerangkan pada waktu pembelian Pak Alatas sudah suruh ukur, sudah bertanya ke Kantor Desa, sudah bertanya ke masyarakat dan diketahui bahwa itu tanah Penggugat, maka Penggugat berani tandatangan;

II. Menurut Kuasa Tergugat dan karyawan PT. Bangun Global Pasifik:

1. Bahwa tanah obyek sengketa tanah yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa barat, seluas ± 15 Ha (seratus lima puluh ribu meter persegi) dengan batas-batasnya sama dengan apa yang disampaikan oleh principal Penggugat, dimana pemeriksaan setempat ini dilaksanakan;
2. Bahwa Kuasa Tergugat menerangkan selain membeli dari Penggugat juga membeli tanah-tanah milik pihak lain yang masih satu blok/hamparan dengan tanah obyek perkara;
3. Bahwa M. Fauzi, karyawan PT. Bangun Global Pasifik menerangkan hampir seluruh lokasi obyek perkara sudah dipagar keliling dengan tujuan untuk mengantisipasi longsor dan mengamankan dari gangguan pihak lain;
4. Bahwa Kuasa Tergugat menerangkan bahwa total tanah dalam perjanjian jual beli adalah ± 15 (lima belas) hektar terdiri dari 59 (lima puluh sembilan) bidang, namun hasil plotting yang bisa disertifikatkan hanya seluas 3,7 hektar saja, sisanya merupakan tanah setu;
5. Bahwa Kuasa Tergugat menerangkan bahwa dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dengan tim dan kami membuka peta bidang, ternyata tidak bisa disertifikatkan dan kita siap bayar kalau ada tanahnya;

Menimbang, bahwa setelah pemeriksaan perkara dinyatakan selesai, Penggugat dan Tergugat mengajukan kesimpulan tertanggal 30 Januari 2020, sedangkan Turut Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan, dan selanjutnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dalam perkara ini dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terungkap di persidangan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sidang, sepanjang belum termuat dalam putusan ini, untuk singkatnya harus dipandang telah tercakup, telah dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Tergugat II mohon putusan;

Halaman 42 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 180 HIR, putusan provisi merupakan putusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai dengan putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Dengan demikian, putusan provisi tidak mengenai materi pokok perkara, tetapi terbatas hanya mengenai tindakan sementara, hal ini juga sesuai dengan putusan Mahkamah Agung No. 1788 K/Sip/1976, begitu juga putusan Mahkamah Agung No. 279 K/Sip/1976, gugatan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari hakim mengenai hal yang tidak termasuk dalam pokok perkara (Vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, cetakan kesembilan, th. 2009, hal. 884);

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, agar gugatan provisi memenuhi syarat formil:

- harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
- mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
- gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara. (Vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, cetakan kesembilan, th. 2009, hal. 885);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti gugatan Penggugat khususnya mengenai tuntutan provisi *a quo* yaitu "Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk tidak memproses seluruh proses balik nama tanah milik Penggugat kepada Tergugat seluas ± 15 Ha (seratus lima puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Gunung Puteri, Kecamatan Gunung Puteri, Kabupaten Bogor kepada Tergugat sampai dengan perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap", Majelis Hakim berpendapat karena tuntutan tersebut bukan merupakan tuntutan berupa tindakan sementara yang bersifat sangat mendesak dan juga tuntutan tersebut membutuhkan pembuktian yang menyangkut materi pokok perkara" sehingga Tuntutan Provisi Penggugat tersebut sepatutnya dinyatakan **ditolak**;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan ini adalah sebagaimana tersebut diatas;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat telah mengajukan Eksepsi (keberatan), yang pada pokoknya yaitu sebagai berikut:

1. Eksepsi *Ne Bis In Idem*.
2. Eksepsi Gugatan Kabur / *Exceptio Obscuure Libel*.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi Kuasa Tergugat, menurut Pasal 136 HIR selain Eksepsi tentang Kompetensi (Kewenangan Mengadili), maka Eksepsi tersebut dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Kuasa Tergugat;

Ad.1. Eksepsi *Ne Bis In Idem*

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa "Penggugat dalam Surat Gugatannya menyatakan Tergugat telah Wanprestasi, namun perlu diketahui bahwa sebelum adanya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 18 Juli 2019, jauh sebelumnya telah terdapat Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A dengan nomor register perkara No. 264/Pdt.G/2017/PNCbi";

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat dalam repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak *ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut di atas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana diuraikan selanjutnya;

Menimbang, bahwa *Ne Bis In Idem* dalam perkara perdata adalah terhadap perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali, atau suatu perkara yang telah diputus oleh pengadilan dan berkekuatan hukum tetap, maka terhadap perkara tersebut tidak dapat lagi diajukan kembali ke pengadilan. (Yahya Harahap, "Hukum Acara Perdata". Jakarta; Sinar Grafika 2012, hal 439) . Berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata, Unsur dari asas *Ne Bis In Idem* adalah sebagai berikut:

1. Subyek gugatan sama.
2. Obyek tuntutan sama.
3. Alasan yang sama.

Menimbang, bahwa dalam perkara sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong perkara No. 264/Pdt.G/2017/PN Cbi, Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Hans Karyose mewakili PT. Fantasi Gunung Puteri dan Tergugatnya adalah PT. Bangun Gloal Pasifik, yang memang keduanya memiliki hak dan kewajiban atas jual beli tanah seluas kurang lebih 15 (lima belas) hektar, Sedangkan dalam perkara saat ini dalam register perkara Nomor 191/Pdt.G/2019/PN Cbi, Subjeknya ditambahkan oleh Penggugat dalam gugatannya yaitu Notaris Suparno, S.H., M.Kn., selaku Turut Tergugat I dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor sebagai Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam hal objek tuntutan mengenai apa yang menjadi obyek tuntutan gugatan terdahulu sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong perkara No. 264/Pdt.G/2017/PN Cbi, adalah “gugatan pembatalan Kesepakatan Jual Beli Tanah tanggal 14 April 2017 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat di mana Penggugat akan mengembalikan uang muka yang telah diterima oleh Penggugat dari Tergugat setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap”, sedangkan dalam gugatan saat ini register perkara Nomor 191/Pdt.G/2019/PN Cbi yang menjadi obyek tuntutan Penggugat adalah “Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap kesepakatan pencairan Cek yang telah ditandatangani bersama dengan tidak membayar kewajibannya kepada Penggugat sesuai Cek No. JL 936344 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan pencairan tanggal 27 September 2018 sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) dan Cek No. JL 936345 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan pencairan tanggal 19 Oktober 2018 sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) berdasarkan surat kesepakatan pencairan Cek tertanggal 16 Juli 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yang total keseluruhan Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah)”, sehingga Majelis Hakim berpendapat obyek tuntutan Penggugat saat ini tidak sama dengan obyek tuntutan gugatan terdahulu sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong perkara No. 264/Pdt.G/2017/PN Cbi;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan hal alasan yang sama, pada perkara terdahulu Penggugat mendalilkan Pembatalan Kesepakatan Jual Beli tertanggal 14 April 2017 dengan Tergugat dimana berdasarkan Putusan No. 264/Pdt.G/2017/PN Cbi tersebut tidak terbukti dan Perjanjian Kesepakatan Jual Beli tertanggal 14 April 2017 harus tetap dilakukan, sedangkan dalam gugatan saat ini register perkara Nomor 191/Pdt.G/2019/PN Cbi, Penggugat mendalilkan gugatan wanprestasi terhadap kesepakatan pencairan Cek yang telah ditandatangani bersama dengan tidak membayar kewajibannya kepada Penggugat sesuai Cek No. JL 936344 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan pencairan tanggal 27 September 2018 sebesar

Halaman 45 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah) dan Cek No. JL 936345 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan pencairan tanggal 19 Oktober 2018 sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) berdasarkan Surat Kesepakatan Pencairan Cek tertanggal 16 Juli 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yang total keseluruhan Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah), sehingga Majelis Hakim berpendapat tidak ada kesamaan alasan gugatan antara gugatan terdahulu dan gugatan dalam perkara saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karena unsur-unsur dalam Eksepsi *Ne Bis In Idem* ini tidak terpenuhi seluruhnya, maka Majelis Hakim berpendapat Eksepsi Gugatan *Ne Bis In Idem* **sepatutnya ditolak**;

Ad. 2. Eksepsi Gugatan Kabur / *Exceptio Obscuure Libel*

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *Obscuur Libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) (*Vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Hal. 448*), Bahwa gugatan dikatakan kabur jika:

- Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- Tidak jelasnya objek sengketa;
- Petitum gugatan tidak Jelas;
- Masalah yang tidak jelas antara posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku yaitu HIR, tidak diatur mengenai syarat gugatan, akan tetapi dalam praktik peradilan dapatlah dipakai sebagai pedoman yaitu Pasal 8 *Burgerlijke Rechtsvordering* (*Vide. Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta : Liberty, edisi keenam, 2000 hal.7; lihat juga Mahkamah Agung RI, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku I dan II, Jakarta : Mahkamah Agung RI, 2007/2008, hal. 60 dan hal 126; lihat juga Naskah Akademik tentang Rancangan Undang-Undang tentang Hukum Acara Perdata tahun 2011, hal. 37, yang pada pokoknya menyatakan *Burgerlijke Rechtsvordering* dalam kenyataan praktik berlaku di muka pengadilan sekarang), dimana syarat gugatan adalah memuat:*

1. Identitas para pihak;
2. Dasar atau dalil gugatan/posita/fundamentum petendi berisi tentang peristiwa dan hubungan hukum;

Halaman 46 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Tuntutan/petitem terdiri dari tuntutan primer dan tuntutan subsider/tambahan; Identitas para pihak adalah keterangan yang lengkap dari pihak-pihak yang berpekara yaitu nama, tempat tinggal, dan pekerjaan. Kalau mungkin juga agama, umur, dan status kawin, Fundamentum petendi (posita) adalah dasar dari gugatan yang memuat tentang adanya hubungan hukum antara pihak-pihak yang berpekara (penggugat dan tergugat) yang terdiri dari 2 bagian yaitu: 1) uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa (*feittelijke gronden*) adalah merupakan penjelasan duduk perkaranya, 2) uraian tentang hukumnya (*rechtsgronden*) adalah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan, Petitem adalah yang dimohon atau dituntut supaya diputuskan pengadilan. Jadi, petitem ini akan mendapat jawabannya dalam diktum atau amar putusan pengadilan. Karena itu, Penggugat harus merumuskan petitem tersebut dengan jelas dan tegas, kalau tidak bisa menyebabkan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat harus menguraikan gugatan dengan jelas yaitu hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan, dan selanjutnya mengenai dasar dan terjadinya hubungan hukum akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara (Vide. Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta : Liberty, 1998, hal.35);

Menimbang, bahwa selanjutnya berkaitan dengan Eksepsi Tergugat yaitu Eksepsi tentang Gugatan *Obscuur Libel* (tidak jelas), setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti gugatan Penggugat dihubungkan dengan doktrin tentang syarat gugatan sebagaimana diuraikan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah menguraikan peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan dengan jelas yaitu hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat yang menjadi dasar tuntutan, dan selanjutnya mengenai dasar dan terjadinya hubungan hukum serta dapat dikabulkan atau tidak gugatan Penggugat tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara (Vide. Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta : Liberty, 1998, hal.35);

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, selain mengacu pada pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim juga berpendapat bahwa eksepsi Tergugat telah memasuki materi pokok perkara, maka eksepsi Tergugat tentang Gugatan *Obscuur Libel* (tidak jelas) sudah **sepatutnyalah untuk ditolak**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat seluruh Eksepsi Tergugat sudah **sepatutnya ditolak**;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan ini adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya menguraikan pada pokoknya yaitu "Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap kesepakatan pencairan Cek yang telah ditandatangani bersama dengan tidak membayar kewajibannya kepada Penggugat sesuai Cek No. JL 936344 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan pencairan tanggal 27 September 2018 sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) dan Cek No. JL 936345 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan pencairan tanggal 19 Oktober 2018 sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) berdasarkan Surat Kesepakatan Pencairan Cek tertanggal 16 Juli 2018 yang di buat di hadapan Turut Tergugat I yang total keseluruhan Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah)";

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah membantahnya dan mengajukan Jawaban yang pada pokoknya:

1. Bahwa Penggugat telah memutar balikan fakta, bagaimana mungkin Tergugat membayar seluruh pembayaran kepada Penggugat bila kejelasan terhadap luasan tanah yang dimiliki oleh Penggugat saja tidak jelas dan sampai saat ini Tergugat telah memberikan pembayaran sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) kepada Penggugat namun tidak ada kejelasan berapa tanah yang dapat Tergugat miliki yang dapat secara sah diterbitkan sertifikatnya oleh BPN Kabupaten Bogor. Perlu diketahui bahwa pembayaran Rp55.000.000.000,00 (lima puluh lima miliar rupiah) adalah untuk pembayaran tanah seluas 15 (lima belas) hektar;
2. Bahwa Faktanya Tergugat yang sebenarnya telah dirugikan dengan dengan perbuatan Penggugat karena Tergugat telah memberikan uang sejumlah Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) kepada Penggugat dan sampai saat ini Tergugat tidak memiliki tanah a quo semeter pun dengan tidak bisanya diproses tanah tersebut oleh BPN Kabupaten Bogor;
3. Tergugat membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan dihubungkan dengan bantahan/jawaban dari Tergugat dapat ditarik kesimpulan bahwa yang menjadi

Halaman 48 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok sengketa dalam perkara a quo adalah: “telah melakukan wanprestasi terhadap kesepakatan pencairan Cek yang telah ditandatangani bersama dengan tidak membayar kewajibannya kepada Penggugat sesuai Cek No. JL 936344 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan pencairan tanggal 27 September 2018 sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) dan Cek No. JL 936345 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan pencairan tanggal 19 Oktober 2018 sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) berdasarkan Surat Kesepakatan Pencairan Cek tertanggal 16 Juli 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yang total keseluruhan Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah)”;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat maka sesuai ketentuan Pasal 163 HIR merupakan kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut demikian pula sebaliknya merupakan kewajiban bagi Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 13 (tiga belas) bukti surat diberi tanda P-1 s.d. P-13 dan seorang Saksi, yang bernama TRISNAWATI, sedangkan Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan 30 (tiga puluh) bukti surat diberi tanda T-1 s.d. T-30 dan seorang saksi yang bernama AYIP MUHAMAD SYAHAB;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok permasalahan tersebut di atas, Majelis Hakim akan menguraikan bahwa menurut Pasal 1313 KUHPerdara suatu Perjanjian adalah merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, dan selanjutnya dalam Pasal 1320 KUHPerdara “Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. suatu hal tertentu, 4. suatu sebab yang halal” dan Pasal 1338 KUHPerdara “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi, dan jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melakukan ingkar janji (Vide. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Binacipta, Bandung, 1987, hal. 17);

Halaman 49 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Menimbang, bahwa tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu : 1) karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja atau karena kelalaian, 2) karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, jadi di luar kemampuan debitur (Vide. Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 203);

Menimbang, bahwa ada tiga bentuk ingkar janji, yaitu: 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali, 2) Terlambat / tidak tepat memenuhi prestasi; dan 3) Memenuhi prestasi secara tidak baik (Vide. Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 203-204, lihat juga Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Binacipta, Bandung, 1987, hal. 17-18);

Menimbang, bahwa untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perkataan itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan (Vide. Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 204);

Menimbang, bahwa debitur perlu diberi peringatan tertulis, yang isinya menyatakan debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan. Jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, debitur dinyatakan telah lalai atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi hukum berikut ini:

1. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdata);
2. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan/pembatalan perikatan melalui Hakim (Pasal 1266 KUHPerdata);
3. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdata);
4. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1247 KUHPerdata);
5. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkirakan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah (Vide. Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 204-205);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam menentukan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi atau tidak maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai ada atau tidaknya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat telah diperoleh fakta sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat awalnya mengadakan Kesepakatan jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor sebagaimana Kesepakatan tertanggal 14 April 2017, yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Cibinong dengan putusan No. 264/Pdt.G/2017/PN Cbi, dimana kesepakatan tersebut sah dan mengikat (Vide. Bukti P-11 dihubungkan dengan Bukti T-1 dan T-7);
- Bahwa selanjutnya kesepakatan tersebut ditegaskan kembali melalui sebuah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap objek tanah yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa barat, seluas \pm 15 Ha (seratus lima puluh ribu meter persegi) berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 3 Tanggal 3 Juli 2018 dihadapan Turut Tergugat I (Vide. Bukti P-4 dihubungkan dengan Bukti T-9);
- Bahwa kemudian antara Penggugat dengan Tergugat membuat Surat Kesepakatan Pencairan Cek antara PT. Bangun Global Pasifik dengan PT. Fantasi Gunung Puteri, tanggal 16 Juli 2018, yang dilegalisasi dihadapan Suparno, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor tanggal 16 Juli 2018 dengan waktu yang telah tentukan (Vide. Bukti P-12 dihubungkan dengan Bukti T-18);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, dimana Penggugat dan Tergugat mengakui telah melakukan Kesepakatan Jual Beli atas Sebidang Tanah yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor sebagaimana kesepakatan tertanggal 14 April 2017, kemudian ditegaskan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 3 Juli 2018 dihadapan Turut Tergugat I serta Surat Kesepakatan Pencairan Cek antara PT. Bangun Global Pasifik dengan PT. Fantasi Gunung Puteri, tanggal 16 Juli 2018, yang dilegalisasi dihadapan Suparno, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor tanggal 16 Juli 2018, dihubungkan dengan Pasal 1926 KUHPerdara dan Pasal 175 HIR, Pengakuan merupakan alat bukti yang sempurna hal ini juga sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 497K/SIP/1971 tanggal 1 September 1971, yang kaedah hukumnya menyatakan “bahwa adanya pengakuan Tergugat telah membuktikan gugatan Penggugat”;

Halaman 51 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain hal tersebut di atas, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong dengan putusan No. 264/Pdt.G/2017/PN Cbi, yang menyatakan kesepakatan perjanjian antara PT. Fantasi Gunung Puteri dengan PT. Bangun Global Pasifik tersebut adalah sah dan mengikat serta harus dilaksanakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan benar adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 1313 KUHPerdara, Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara sebagaimana diuraikan diatas, maka perjanjian sebagaimana dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 3 Juli 2018 dihadapan Turut Tergugat I serta Surat Kesepakatan Pencairan Cek antara PT. Bangun Global Pasifik dengan PT. Fantasi Gunung Puteri, tanggal 16 Juli 2018 adalah sah dan mengikat bagi kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menyatakan bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah dan mengikat bagi kedua belah pihak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan tersebut di atas apakah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) atau tidak?;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan pokok permasalahan tersebut di atas apakah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) atau tidak, Majelis Hakim akan berpedoman pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Nomor 3 Tanggal 3 Juli 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I serta Surat Kesepakatan Pencairan Cek antara PT. Bangun Global Pasifik dengan PT. Fantasi Gunung Puteri, tanggal 16 Juli 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Kesepakatan Pencairan Cek antara PT. Bangun Global Pasifik dengan PT. Fantasi Gunung Puteri, tanggal 16 Juli 2018 yang di dalam surat kesepakatan tersebut memuat bahwa Kesepakatan Pencairan Cek merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri Nomor 3 Tanggal 3 Juli 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Kesepakatan Pencairan Cek tanggal 16 Juli 2018, disebutkan bahwa disepakati Penggugat dan Tergugat mengenai pencairan pembayaran kekurangan pembelian tanah tersebut dibuatkan cek yang diserahkan dari Pihak Tergugat kepada Penggugat sesuai

Halaman 52 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tanggal cek yang tercantum dibawah ini (Vide. Bukti P-12 dihubungkan dengan Bukti T-18):

- Cek Nomor JL 936344 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan pencairan tanggal 27 September 2018 sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) (Vide Bukti P-5);
- Cek Nomor JL 936345 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan pencairan tanggal 19 Oktober 2018 sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) (Vide. Bukti P-6);
- Cek Nomor JL 936346 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan Pencairan tanggal 22 November 2018 sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) (Vide. Bukti P-7);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Kesepakatan Pencairan Cek tanggal 16 Juli 2018, dengan waktu yang telah tentukan, maka Penggugat melakukan pencairan Cek Nomor JL 936344 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan pencairan pada tanggal 27 September 2018 sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) akan tetapi pada saat di cairkan, Cek tersebut tidak bisa dicairkan (Vide Bukti P-5);

Menimbang, bahwa pada tanggal 16 November 2018 Penggugat kembali ke bank untuk mengkonfirmasi terhadap Cek Nomor JL 936344 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan pencairan tanggal 27 September 2018 sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) dan Cek Nomor JL 936345 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan pencairan tanggal 19 Oktober 2018 sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), ternyata rekening milik Tergugat telah ditutup dengan alasan yang tidak jelas (Vide. Bukti P-6, P-7, P-8 dan P-9);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat sesuai dengan Pasal 1238 KUHPdata maka Tergugat telah beritikad tidak baik dengan tidak memenuhi kewajibannya karena lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian yaitu Tergugat akan melakukan pembayaran kekurangan pembelian tanah tersebut melalui Cek yang diserahkan dari pihak Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan tanggal Cek yang tercantum, akan tetapi rekening milik Tergugat telah di tutup dengan alasan yang tidak jelas;

Menimbang, bahwa dengan tidak dibayarnya kekurangan pembayaran tersebut kepada Penggugat, maka sudah jelas Tergugat sama sekali tidak beritikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya, terlebih lagi antara

Halaman 53 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat sebelum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 3 Juli 2018, telah melakukan Perjanjian Kesepakatan Jual Beli pada tanggal 14 April 2017 yang mengikat kepada para pihak dan dinyatakan telah sah berdasarkan putusan pengadilan Negeri Cibinong yang telah diputus dengan putusan No. 264/Pdt.G/2017/PN Cbi. yang dalam amar putusannya menyatakan: *"Menyatakan Kesepakatan Jual Beli Atas Sebidang Tanah Yang Terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor Sebagaimana Kesepakatan Tertanggal 14 April 2017 Antara Penggugat Dengan Tergugat Adalah Sah dan Mengikat"*, sehingga Perjanjian Jual Beli sebidang tanah yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor seluas \pm 15 Ha (seratus lima puluh ribu meter persegi) adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian tersebut sah menurut hukum, maka para pihak baik Penggugat dan Tergugat telah mengetahui obyek jual beli tanah tersebut, dengan berbagai konsekuensinya yang telah diperjanjikan dalam perjanjian tersebut di atas, terlebih lagi Penggugat telah menyerahkan semua Surat Pelepasan Hak sebanyak 58 (lima puluh delapan) SPH dari Direksi PT. Fantasi Gunung Puteri kepada Suparno, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor (Vide. Bukti P-2 dan P-3), sehingga Penggugat telah beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap kesepakatan pencairan Cek yang telah ditandatangani bersama dengan tidak membayar kewajibannya kepada Penggugat sesuai Cek Nomor JL 936344 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan pencairan tanggal 27 September 2018 sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) dan Cek Nomor JL 936345 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan pencairan tanggal 19 Oktober 2018 sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) berdasarkan Surat Kesepakatan Pencairan Cek tertanggal 16 Juli 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yang total keseluruhan Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak sependapat dengan apa yang diuraikan Tergugat dalam jawabannya yang menyatakan Penggugat telah memutar balikan fakta, bagaimana mungkin Tergugat membayar seluruh pembayaran kepada Penggugat bila kejelasan terhadap luasan tanah yang dimiliki oleh Penggugat saja tidak jelas dan sampai saat ini Tergugat telah memberikan pembayaran sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar

Halaman 54 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) kepada Penggugat namun tidak ada kejelasan berapa tanah yang dapat Tergugat miliki yang dapat secara sah diterbitkan sertifikatnya oleh BPN Kabupaten Bogor. Perlu diketahui bahwa pembayaran Rp55.000.000.000,00 (lima puluh lima miliar rupiah) adalah untuk pembayaran tanah seluas 15 (lima belas) hektar, oleh karena perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas, terlebih lagi bahwa Pengadilan Negeri Cibinong telah menolak pembatalan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat akan tetapi menyatakan Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum (putusan No. 264/Pdt.G/2017/PN Cbi), sehingga Tergugat telah mengetahui obyek tanah yang diperjualbelikan tersebut dengan berbagai konsekuensinya sebagaimana yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya bantahan Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa tanah yang diperjualbelikan sebagian merupakan wilayah yang digenangi air sehingga tidak dapat diproses menjadi sertifikat, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan keterangan Saksi yang diajukan Tergugat yaitu saksi AYIP MUHAMAD SYAHAB menyatakan bahwa sebelum transaksi jual beli tanah tersebut, Tergugat telah melihat kondisi/keadaan tanah secara langsung dan mengetahui bahwa sebagian tanah yang akan diperjualbelikan digenangi air dan luasnya tidak mencapai 15 (lima belas) hektar;

Menimbang, bahwa walaupun demikian berdasarkan fakta yang telah dipertimbangkan diatas, benar Penggugat dan Tergugat tetap mengadakan perjanjian jual beli tanah obyek perkara dan Tergugat telah melakukan pembayaran sebagian dari yang telah disepakati, oleh karena itu alasan Tergugat tidak mau membayar karena proses pembuatan sertifikat terhambat karena sebagian tanah obyek perkara digenangi air dan luas tidak mencapai 15 (lima belas) hektar tidak beralasan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum angka 1 yaitu "Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan dari Penggugat", Majelis Hakim akan mempertimbangkannya setelah mempertimbangkan keseluruhan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum sebelumnya di mana Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), sehingga petitum angka 2 (dua) dan 3 (tiga) patut dikabulkan;

Halaman 55 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum angka 4 (empat) yaitu “Menghukum kepada Tergugat untuk membayar keterlambatan pelaksanaan kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)”, walaupun hal tersebut tidak secara rinci diuraikan Penggugat dalam gugatannya, akan tetapi berdasarkan prinsip *ex aequo et bono*, Majelis Hakim berpendapat demi memenuhi rasa keadilan, Tergugat haruslah membayar keterlambatan pembayaran kepada Penggugat, dimana Majelis Hakim menggunakan *metode* penghitungan bunga bank yang ditentukan berdasarkan Pasal 1767 KUHPerdara dan berdasarkan Lembaran Negara Tahun 1848 No. 22 serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 8 K/Sip/1974, tanggal 4 September 1974, yaitu sebesar 6% (enam) persen setahun (0,5% perbulan x Rp30.000.000.000,00 = Rp1.500.000.000,00 per bulan), sehingga perharinya yaitu sebesar Rp1.500.000.000,00 : 30 hari = Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per hari, dengan demikian petitum angka 4 (empat) diperbaiki menjadi “Menghukum kepada Tergugat untuk membayar keterlambatan pelaksanaan kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta) per hari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap” ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum angka 5 (lima) yaitu “Memerintahkan kepada Turut Tergugat II (BPN Kabupaten Bogor) untuk tidak menerbitkan SHM diatas objek tanah milik Penggugat yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa barat, berdasarkan Surat Tanda Terima Penyerahan SPH tanggal 2 Juli 2018 seluas \pm 15 Ha (seratus lima puluh ribu meter persegi) sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap”, karena petitum angka 3 (tiga) tentang pembayaran sejumlah uang yang berupa kewajiban Tergugat dalam perjanjian dikabulkan, maka petitum angka 5 (lima) terlalu berlebihan sehingga Majelis Hakim berpendapat Petitum angka 5 (lima) sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum angka 6 (enam), yaitu “Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek tanah milik Penggugat seluas \pm 15 Ha (seratus lima puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor” dan angka 9 (sembilan), yaitu “Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walupun ada upaya hukum banding atau kasasi; (*uit voerbar bij voeraad*)”, oleh karena selama persidangan tidak pernah dilakukan penetapan sita jaminan dan juga petitum tersebut tidak berdasarkan hukum, sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum angka 6 (enam) dan 9 (Sembilan) sepatutnya ditolak;

Halaman 56 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/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)



Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum angka 7 (tujuh), yaitu “Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan”, karena Tergugat telah dinyatakan wanprestasi dan juga gugatan dikabulkan sebagian sehingga Tergugat dihukum membayar sejumlah uang sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, maka Petitum angka 7 (tujuh) sepatutnya dikabulkan khusus terhadap Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sehingga amar petitum angka 7 (tujuh) diperbaiki menjadi “Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi isi putusan” ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum angka 8 (delapan), yaitu Menghukum Tergugat untuk membayar uang *dwangsom* yang besarnya Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) per hari atas keterlambatan melaksanakan isi putusan, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- sesuai dengan Pasal 606a Rv. menentukan bahwa “sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang untuk setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa” ;
- sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 793 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, yang kaidah hukumnya yaitu “uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) tersebut di atas, sesuai dengan Pasal 606a Rv. dan yurisprudensi tersebut di atas, di mana Tergugat dihukum membayar sejumlah uang, maka *dwangsom* atau uang paksa tidak berlaku sehingga petitum angka 8 (delapan) sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum angka 10 (sepuluh), yaitu “Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng”, karena Tergugat adalah pihak yang kalah dalam perkara *a quo*, maka sudah selayaknya dan adil menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dan sepatutnya petitum angka 10 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dikabulkan sebagian, maka Petitum angka 1 adalah beralasan hukum dan sudah seharusnya dikabulkan sebagian dan ditolak selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, berdasarkan prinsip *ex aequo et bono*, maka sudah selayaknya dan adil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan Jawaban Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dimana Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak ada menjawab pokok permasalahan berkaitan dengan gugatan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana yang diuraikan di atas, sehingga Majelis Hakim berpendapat Jawaban Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan;

DALAM REKONVENSİ:

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Dalam Konvensi secara *mutatis mutandis* diambil alih oleh Majelis Hakim dalam mempertimbangkan *Rekonvensi*;

Menimbang, bahwa Pasal 132 huruf a HIR mendefinisikan rekonvensi adalah gugatan yang diajukan Tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan Penggugat kepadanya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dikabulkan sebagian, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi dikabulkan sebagian maka Tergugat dalam Konvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta Ketentuan hukum lain yang bersangkutan:

M E N G A D I L I:

DALAM KONVENSİ :

DALAM PROVISI :

Menyatakan tuntutan provisi yang diajukan Penggugat ditolak;

Halaman 58 dari 60 Putusan Perdata No. 191/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kewajibannya kepada Penggugat sesuai Cek No. JL 936344 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan pencairan tanggal 27 September 2018 sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) dan Cek No. JL 936345 Bank Mandiri Cabang Jakarta Tebet Barat, Jakarta Selatan pencairan tanggal 19 Oktober 2018 sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) berdasarkan Surat Kesepakatan Pencairan Cek tertanggal 16 Juli 2018, sehingga total keseluruhan kewajiban pembayaran Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah);
4. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar keterlambatan pelaksanaan kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per hari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi isi putusan;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ:

Menyatakan gugatan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

Menghukum Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini yaitu sejumlah Rp2.371.000,00 (dua juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis tanggal 6 Februari 2020 oleh kami, DARIUS NAFTALI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, NI LUH SUKMARINI, S.H., M.H. dan BEN RONALD P. SITUMORANG, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 13 Februari 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh ACHMAD NURJAMAN, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Tergugat I
tanpa dihadiri Kuasa Hukum Turut Tergugat II.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

NI LUH SUKMARINI, S.H., M.H.

DARIUS NAFTALI, S.H., M.H.

BEN RONALD P.SITUMORANG, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

ACHMAD NURJAMAN, S.H., M.H.

Perincian biaya:

| | |
|----------------------|------------------|
| 1. Biaya pendaftaran | Rp. 30.000,00 |
| 2. Biaya proses | Rp. 75.000,00 |
| 3. Biaya Panggilan | Rp. 1.200.000,00 |
| 4. PNBPN Panggilan | Rp. 40.000,00 |
| 5. Biaya P.S | Rp. 1.000.000,00 |
| 6. PNBPN PS | Rp. 10.000,00 |
| 7. Redaksi | Rp. 10.000,00 |
| 8. Materai | Rp. 6.000,00 |
| Jumlah | Rp. 2.371.000,00 |

(dua juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)