



P U T U S A N
Nomor: 73/Pdt.G/2022/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:

DHARMA SALIM, bertempat tinggal di Jalan Blandongan Nomor: 28 D, RT.006 RW.001, Kelurahan Tambora, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Minola Sebayang, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dari Kantor Hukum MINOLA SEBAYANG & PARTNERS, di Head Office Palma One Building, lantai 3 Suite 306, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. X2 Nomor: 4 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 015/II.22/SK/MSP/ 2022 tanggal 22 Februari 2022 serta menguasai secara substitusi kepada Grandnaldo Yohanes Tindangen, S.H., M.H., Advokat dari Kantor Hukum Minola Sebayang & Partners di Head Office Palma One Building, lantai 3 Suite 306, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. X2 Nomor: 4 Jakarta Selatan, email: Jakarta.MSP@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 053/VII.19/SK/MSP/ 2022 tanggal 19 Juli 2022 yang kemudian memberikan kuasa Substitusi kepada Julian Arbiseno, S.H melalui Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan :

- 1. PT SENTUL CITY, Tbk (dahulu PT. BUKIT SENTUL, Tbk)**, berkedudukan di Sentul City Building, Jalan M.H. Thamrin Kav. 8, Sentul City Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang diwakili oleh Tjetje Muljanto, Presiden Direktur PT Sentul City, Tbk, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tantawi J. Nasution, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum WJN TANTAWI & PARTNERS, di Menteng Square AR-18, Jalan Matraman Raya Nomor: 30E, Jakarta Pusat, email: wjntantawi@cbn.net.com berdasarkan Surat

Halaman 1 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 73/Pdt.G/2022/PN Cbi



Kuasa Khusus tanggal 6 April 2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

- 2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR,**
berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sri Dewi Marlina Putri, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Aparatur Sipil Negara (ASN) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, Kabupaten Bogor, email: kab-bogor@atrbpn.go.id berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 864/SKU-MP.01.02/III/2022 tanggal 21 Maret 2022 selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 2 Maret 2022 dalam Register Nomor: 73/Pdt.G/2022/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa dalam rangka mempersiapkan hari tua, Penggugat sedari dulu senantiasa menyisihkan pendapatannya untuk ditabung di bank yang dijadikannya sebagai investasi, namun dikarenakan tingkat suku bunga perbankan di Indonesia sangat tidak sebanding dengan tingkat inflasi yang lebih tinggi setiap tahunnya, Penggugat merasa perlu merubah strategi dalam berinvestasi.
2. Bahwa melihat dari fakta, investasi tanah/properti (benda tidak bergerak) lebih menguntungkan dan lebih menjanjikan karena harganya selalu mengalami kenaikan setiap tahunnya, ketimbang investasi benda bergerak (kendaraan) yang tergerus dengan penyusutan nilai/harga. Bahwa disaat yang bersamaan, Penggugat mendapati informasi dari teman-teman, pemberitaan *online* maupun iklan-iklan, bahwa terdapat hunian nyaman yang memiliki lingkungan alam yang masih hijau di daerah Sentul yang dimiliki oleh Tergugat. Bahwa selanjutnya, Penggugat mendatangi Tergugat untuk memperoleh keterangan/informasi terkait



produk Perumahan Bukit Sentul (sekarang Perumahan Sentul City, selanjutnya disebut **Perumahan Sentul City**) milik Tergugat.

3. Bahwa saat itu, Tergugat menyampaikan kepada Penggugat bahwa Perumahan Sentul City merupakan jenis hunian/tempat tinggal di kawasan/kota terpadu yang nyaman, asri dan pemandangan pegunungan yang dilengkapi fasilitas-fasilitas lengkap serta menarik, disamping itu dapat menjadi **aset dan investasi yang menguntungkan dan aman**.

Bahwa adapun produk Perumahan Sentul City yang ditawarkan oleh Tergugat ada 2 (dua) tipe, yaitu Tipe Tanah Beserta Bangunan ("**Tipe Rumah**") dan Tipe Tanah Saja ("**Tipe Tanah**"), dimana keduanya ditawarkan dengan harga menarik dan cocok bagi masyarakat yang menginginkan hunian nyaman.

4. Bahwa dengan adanya 2 (dua) penawaran tersebut, Penggugat lebih tertarik untuk **membeli tanah/kavling** (bukan Rumah) di Perumahan Sentul City untuk dijadikan sebagai aset dan investasi di hari tua, **maka Tergugat menawarkan beberapa pilihan Tanah di Perumahan Sentul City yang ada di dalam daftar jual**, setelah mempertimbangkan berbagai pilihan lokasi tanah/kavling dan kesesuaian harga, pilihan Penggugat jatuh pada tanah/kavling seluas 261 m² (dua ratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Bunga Widelia I No. 22, Sentul City, Citaringgul, Babakan Madang, Jawa Barat ("**Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22**"), yang lokasi dan lingkungannya cukup baik dan paling sesuai dengan keinginan Penggugat.
5. Bahwa oleh karena Penggugat merasa cocok dengan Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22, maka **guna memastikan harga, legalitas dan transaksi jual beli Tanah tersebut**, Penggugat menanyakannya kepada Tergugat. Bahwa atas pertanyaan Penggugat tersebut, **Tergugat telah memberitahukan dan menjelaskan serta memastikan kepada Penggugat**, bahwa:

- a. Harga Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22 yang harus dibayarkan Penggugat adalah sebesar Rp169.650.000,- (seratus enam puluh sembilan juta enam ratus lima puluh juta Rupiah).
- b. Pihak yang berhak atas Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22 adalah Tergugat sendiri.
- c. Terlebih dahulu akan dilakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli ("**AJB**") oleh Tergugat dan Penggugat atas Kavling di Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bunga Widelia I No. 22, baru setelahnya akan dilakukan proses pemecahan sertifikat induk dan dilakukan proses balik nama sertifikat oleh Tergugat dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, selanjutnya sertifikat akan diserahkan kepada Penggugat.

6. Bahwa menindaklanjuti minat Penggugat untuk membeli Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22, Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 119/IMP/PPJBT/LD/10/2001 tanggal 27 Oktober 2001, yang kemudian diubah menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Berdasarkan Perdamaian Dalam Kepailitan) Nomor 0329/DK/ EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012 ("PPJB").
7. Bahwa sesaat sebelum penandatanganan PPJB, Penggugat menanyakan kepada Tergugat terkait isi/klausul-klausul di dalam PPJB tersebut, **khususnya mengenai kejelasan Hak Tanah apa yang ada di atas Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22 yang menjadi objek jual beli dan mengenai keharusan Penggugat untuk mendirikan bangunan rumah di atas Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22 sesuai dengan desain yang telah disetujui oleh Tergugat, karena:**
 - a. Nyatanya, di dalam PPJB tidak ada dituliskan/dicantumkan hak atas tanahnya, apakah itu Hak Guna Bangunan atau apakah Hak Milik atau apakah Hak Pakai yang disebut Tergugat sebagai Sertipikat Induk, berikut dengan nomor sertifikatnya.
 - b. Sedari awal Penggugat memang berniat/berkeinginan membeli produk dari Tergugat dengan Tipe Tanah (bukan Tipe Rumah) untuk dijadikan sebagai aset dan investasi hari tua, dan hal tersebut telah diketahui oleh Tergugat.

Bahwa atas hal tersebut di atas, Tergugat menyampaikan kepada Penggugat bahwa hak atas Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22 masih menjadi satu kesatuan dalam Sertipikat Induk yang belum dipecah, akan tetapi dijamin aman legalitasnya, dan fisik surat/Sertipikat Induk saat itu tidak dapat ditunjukkan kepada Penggugat.

Bahwa selanjutnya, mengenai adanya ketentuan keharusan Penggugat untuk membangun, Tergugat beralasan bahwa apa yang tercantum dalam PPJB tersebut telah menjadi standar dari setiap perjanjian jual beli tanah kavling antara pembeli dengan Tergugat, sehingga Penggugat dapat langsung menandatangani PPJB tersebut tanpa perlu khawatir akan

Halaman 4 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 73/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

resiko yang mungkin muncul. Bahwa sebagai konsumen yang awam, Penggugat juga merasa hal tersebut bukan merupakan masalah karena telah jelas sejak awal Penggugat membeli produk Tanah Kavling bukan Tanah dan Bangunan, sehingga kewajiban membangun tersebut dianggap Penggugat tidak akan menimbulkan masalah yang akan mencederai hak dan kepastian hukum Penggugat ketika proses AJB dan balik nama/pemecahan sertifikat atas tanah tersebut.

Bahwa lebih lanjut, kembali karena Tergugat telah meyakinkan Penggugat, bahwa Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22 merupakan aset dan investasi yang menguntungkan dan aman serta didasari kepercayaan sebagai konsumen tanpa adanya firasat buruk Penggugat terhadap Tergugat, Penggugat akhirnya langsung menyetujui dan menandatangani PPJB tersebut dan Penggugat juga **telah membayar lunas kepada Tergugat.**

8. Bahwa mengacu dari dalil-dalil Penggugat di atas, jelas dan tegas bahwa **hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat** adalah **PPJB yang telah dibayar lunas** sebagai perjanjian permulaan yang akan diteruskan menjadi AJB yang dilakukan dihadapan PPAT, yang setelahnya akan dilakukan proses pemecahan sertifikat induk dan dilakukan proses balik nama sertifikat oleh Tergugat dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, selanjutnya sertifikat akan diserahkan kepada Penggugat.
9. Bahwa kemudian, guna memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan tanah, Penggugat telah menyampaikan permintaan pelaksanaan penandatanganan AJB atas Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22, untuk selanjutnya setelah dilakukan penandatanganan AJB tersebut oleh Tergugat dan Penggugat, **dilakukan proses pemecahan sertifikat induk dan dilakukan proses balik nama sertifikat oleh Tergugat dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat.**

Bahwa akan tetapi, **langkah terkejutnya Penggugat** ketika Tergugat mengatakan bahwa penandatanganan AJB belum dapat dilakukan, sehingga pemecahan Sertifikat Induk dan balik nama belum dapat diproses untuk kemudian diberikan kepada Penggugat, **karena Penggugat belum mendirikan bangunan rumah di atas Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22** sesuai dengan desain yang telah disetujui oleh Tergugat.

Halaman 5 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 73/Pdt.G/2022/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)



Bahwa hal ini tentunya sangat bertolak belakang dengan kepututan dan peraturan perundang-perundangan yang berlaku, dimana secara nyata, jelas dan tegas yang Penggugat beli adalah Tipe Tanah (bukan Tipe Rumah) untuk dijadikan sebagai aset dan investasi di hari tua, dan hal tersebut nyata-nyata telah diketahui oleh Tergugat, sedangkan mengenai adanya ketentuan keharusan Penggugat untuk membangun, Tergugat beralasan hal tersebut hanyalah dikarenakan bentuk standar dari suatu perjanjian yang digunakan/dibuat oleh Tergugat (Sentul City) selama ini.

Bahwa sangat disayangkan, justru klausul tersebut dimanfaatkan Tergugat untuk mencurangi dan mencederai kepastian hukum Penggugat selaku pemilik Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22 untuk dapat mendapatkan hak atas tanah miliknya secara sempurna, karena adalah hal yang tidak sesuai dengan kepututan umum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam pembuatan AJB atas jual beli tanah tanpa bangunan harus dibebankan kewajiban membangun bangunan.

Bahwa selain itu, patut diduga Tergugat hanya menjadikan masalah pembangunan rumah menjadi alasan untuk menghalangi Penggugat mendapatkan haknya dan kepastian hukum atas tanah kavling miliknya yang telah dikuasai dan dibayar lunas kepada Tergugat.

10. Bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik, Penggugat tetap melaksanakan kewajibannya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan ("PBB") atas Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22 tersebut dari awal pembelian sampai dengan saat ini, sehingga semakin menegaskan bahwa tanah kavling yang diperoleh berdasarkan PPJB tersebut adalah milik Penggugat yang telah dibayar lunas dan dikuasai fisiknya oleh Penggugat.
11. Bahwa selanjutnya, untuk memperoleh haknya dengan harapan adanya itikad baik dari Tergugat, maka Penggugat telah menyampaikan surat kepada Tergugat, yaitu:
 - a. Surat No.: 0022/I.31/MSP/2021 tanggal 31 Januari 2022, Hal.: Somasi (Teguran).
 - b. Surat No.: 0029/II.08/MSP/2022 tanggal 8 Februari 2022, Hal.: Undangan dan Somasi ke-II (Kedua).Yang pada pokoknya, kedua Surat tersebut berisi tentang undangan untuk membahas penyerahan Sertipikat Hak Tanah kepada Penggugat



atau setidaknya dapat melakukan pembicaraan terkait penyelesaian permasalahan menyangkut hak dan kepastian hukum Penggugat atas Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22, dengan lebih mengedepankan musyawarah kekeluargaan dalam penyelesaiannya, namun apabila tidak diindahkan, maka Penggugat akan melakukan upaya hukum gugatan dan melakukan upaya hukum lainnya.

Bahwa akan tetapi, sangat disayangkan undangan dan somasi tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat, baik itu menghadiri undangan maupun menyerahkan Sertipikat Hak Tanah yang menjadi Hak Penggugat, **hingga akhirnya Penggugat mengajukan Gugatan a quo di Pengadilan Negeri Cibinong demi mempertahankan haknya dan memperoleh keadilan.**

12. Bahwa **dengan tidak adanya kepastian penandatanganan AJB dan tidak diberikannya Sertipikat Hak** atas Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22 oleh Tergugat kepada Penggugat, hal tersebut nyata-nyata **telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat**, dimana hal tersebut menjadikan Penggugat tidak mendapatkan kepastian hukum kepemilikan atas tanah miliknya, dan membuat Penggugat menjadi sangat sulit untuk menjual atau mengalihkan Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22 yang dibelinya itu. Bahwa menurut ketentuan Pasal 616 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”), penyerahan benda tidak bergerak (Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22) dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUHPerdata, antara lain membukukannya dalam register.

13. Bahwa kemudian, dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“**UUPA**”), **maka pendaftaran hak atas tanah dan hak milik atas tanah, peralihan haknya dilakukan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya, karena bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertipikat tanah yang dalam hal ini berupa Sertipikat Hak.**

Bahwa akan tetapi, **pada kenyataannya Tergugat tidak menjalankan kewajiban sebagaimana mestinya yang berdampak pada Penggugat yang tidak menerima haknya berupa Sertipikat Hak Tanah yang seharusnya sudah diberikan pada saat serah terima bidang tanah,** sehingga proses peralihan (jual beli) atas bidang tanah yang tidak ada sertipikatnya memiliki resiko hukum yang tinggi, **meskipun Penggugat**



telah menguasai Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22 (Objek Jual Beli) dan dilakukan dengan itikad baik.

14. Bahwa sampai saat ini, terhitung sejak tanggal 27 Oktober 2001 saat dibelinya Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22 tersebut, Penggugat tidak pernah mendapatkan pemberitahuan dari Tergugat terkait kapan dilaksanakannya penandatanganan AJB untuk menentukan perkiraan jangka waktu mendapatkan sertipikat atas Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22 yang dibelinya itu.
15. Bahwa dengan tidak memberikan kepastian hukum mengenai proses penandatanganan AJB dan tidak memberikan informasi yang pasti dan jelas serta janji yang tidak pasti/tidak sesuai pada saat penawaran atas tanah yang dijual Tergugat kepada Penggugat, **telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat**, baik **kerugian materiil** berupa Penggugat tidak mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22 yang telah lunas dibayarnya, dan sangat sulit untuk menjual atau mengalihkan tanah yang dibeli dengan tidak adanya AJB maupun Sertipikat Hak Tanah, dan **kerugian immateriil** bagi Penggugat dimana perbuatan Tergugat tidak sesuai dengan janji tentang aset dan investasi yang menguntungkan dan aman, sehingga mengakibatkan dampak yang buruk bagi Penggugat karena mengalami tekanan psikologis dan telah banyak menyita waktu, tenaga, pikiran serta pekerjaan Penggugat menjadi terganggu.
16. **Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memberikan kepastian hukum mengenai proses penandatanganan AJB, tidak memberikan Sertipikat Hak Tanah, dan tidak memberikan informasi yang pasti dan jelas, serta janji yang tidak pasti/tidak sesuai pada saat penawaran atas Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22 yang dijual Tergugat kepada Penggugat, dapat dikualifisir sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum.**
- Bahwa "*patut diduga*" perbuatan Tergugat yang demikian itu hanya mementingkan aspek keuntungan semata bagi Tergugat, tanpa memperhatikan dampak yang diakibatkannya terhadap diri Penggugat, **padahal nyata-nyata Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan telah membayar lunas serta melakukan pembayaran PBB setiap tahunnya atas Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22.** Bahwa selain itu, **sangat bertentangan dengan hukum dan kepatutan umum yang berlaku jika jual beli tanah kavling/Tipe Tanah masih dibebankan**



pada syarat-syarat yang tidak ada relevansinya dengan maksud dan tujuan jual beli tersebut yang dilakukan.

Bahwa oleh karenanya, perbuatan Tergugat harus dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) yang mengakibatkan adanya kerugian bagi Penggugat, karena Penggugat tidak mendapat kepastian hukum dan kepastian hak kepemilikan atas tanah yang menjadikannya sangat sulit untuk menjual/mengalihkan Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22, seperti dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

17. Bahwa dengan demikian, sangat patut dan sangat beralasan hukum apabila Tergugat dihukum untuk melakukan penandatanganan AJB atas Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22 kepada Penggugat dihadapan PPAT yang ditunjuk oleh Penggugat, untuk selanjutnya dilakukan pemecahan Sertipikat Induk dan balik nama sertipikatnya oleh Tergugat dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, selanjutnya sertipikat tersebut diserahkan kepada Penggugat, dengan biaya ditanggung oleh Penggugat dan Tergugat sesuai peraturan perundangan-undangan yang berlaku, dan karenanya pula sangat patut dan sangat beralasan hukum bagi Turut Tergugat diperintahkan agar tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini, selain itu memerintahkan Turut Tergugat untuk menerbitkan sertipikat atas nama Penggugat jika Tergugat setelah adanya putusan a quo tidak melaksanakan kewajibannya selaku penjual.
18. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan terhadap itikad buruk Tergugat untuk mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan harta kekayaannya, maka Penggugat mohon terlebih dahulu agar Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Sentul City Building, yang terletak di Jalan M.H. Thamrin Kav. 8, Sentul City, Babakan Madang, Kabupaten Bogor 16810, Jawa Barat.
19. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan a quo tidak sia-sia, maka semua harta bergerak maupun tidak bergerak lainnya milik Tergugat baik yang telah ada ataupun yang akan ada dikemudian hari menjadi jaminan atas itikad buruk Tergugat yang tidak mau melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan tidak memberikan Sertipikat Hak atas Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22.



20. Bahwa untuk menghindari Tergugat berbuat ingkar atas putusan *a quo* yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka cukup beralasan bagi Penggugat untuk meminta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah)/hari keterlambatan, terhitung sejak putusan *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap kepada Tergugat.
21. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patutlah dan adil untuk dihukum membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.
22. Bahwa dikarenakan Gugatan *a quo* didasarkan atas bukti-bukti autentik, oleh karena itu Penggugat mohon agar Putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul *verzet*, banding maupun kasasi dan peninjauan kembali.

Berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Cibinong *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Sentul City Building, yang terletak di Jalan M.H. Thamrin Kav. 8, Sentul City, Babakan Madang, Kabupaten Bogor 16810, Jawa Barat.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 119/IMP/PPJBT/ LD/10/2001 tanggal 27 Oktober 2001, yang kemudian diubah menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Berdasarkan Perdamaian Dalam Kepailitan) Nomor 0329/DK/ EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012.
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 261 m² (dua ratus enam puluh satu meter persegi), yang terletak di Jalan Bunga Widelia I No. 22, Sentul City, Citaringgul, Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*).
5. Menghukum Tergugat untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh Penggugat, melakukan proses pemecahan Sertipikat Induk dan balik nama atas Sertipikat Hak Tanah dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat yang telah dibuatkan Akta Jual Beli-nya, dan selajutnya

Halaman 10 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 73/Pdt.G/2022/PN Cbi



menyerahkan sertifikatnya atas sebidang tanah tanah seluas 261 m² (dua ratus enam puluh satu meter persegi), yang terletak di Jalan Bunga Widelia I No. 22, Sentul City, Citaringgul, Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan biaya ditanggung oleh Penggugat dan Tergugat sesuai peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini, dan menerbitkan sertifikat atas sebidang tanah seluas 261 m² (dua ratus enam puluh satu meter persegi), yang terletak di Jalan Bunga Widelia I No. 0022, Sentul City, Citaringgul, Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat atas nama Penggugat jika Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya selaku penjual setelah adanya Putusan *a quo*.
7. Menyatakan semua harta bergerak maupun tidak bergerak lainnya milik Tergugat baik yang telah ada ataupun yang akan ada dikemudian hari menjadi jaminan atas itikad buruk Tergugat yang tidak mau melakukan penandatanganan Akta Jual Beli, dan tidak mau melakukan pemecahan Sertipikat Induk dan balik nama serta menyerahkan Sertipikat Hak Tanah dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat atas sebidang tanah seluas 261 m² (dua ratus enam puluh satu meter persegi), yang terletak di Jalan Bunga Widelia I No. 22, Sentul City, Citaringgul, Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah)/hari keterlambatan, terhitung sejak putusan *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap kepada Penggugat.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul *verzet*, banding maupun kasasi dan peninjauan kembali.

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;



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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 April 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pada persidangan yang telah ditentukan Tergugat tidak hadir dan tidak memberikan jawabannya walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu, sedangkan Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil gugatan penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum dan menguntungkan Turut Tergugat;
2. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat sebagaimana didalilkan dalam posita gugatan yang menjadi pokok permasalahan Penggugat yang pada intinya telah membeli sebidang tanah Kavling berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibeli pada tahun 2001 seluas 261 M2 namun belum terjadi penandatanganan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat maka dengan demikian mengingat Transaksi Jual Beli telah dilakukan seharusnya langsung dibuatkan Akta Jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Dalam Perkara *a quo* telah terjadi jual beli dengan bukti berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan belum dibuatkan Akta Jual Belinya.
3. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".
4. Bahwa berdasarkan Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Halaman 12 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 73/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Pendaftaran Tanah "Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah":

- a. Akta Jual Beli;
- b. Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

5. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas seluruh gugatan khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat pada Petitum poin 6 pokok perkaranya sepanjang belum memenuhi ketentuan sebagaimana tersebut diatas yaitu ketentuan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) Jo Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997.

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

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat Seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila
5. Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Berdasarkan Perdamaian dalam Kepailitan) No.: 0329/DK/EPA/02/2012 telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Bukti Pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) atas Tanah di Jalan Bunga Widelia I No.22 tahun 2021 telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-2a;

Halaman 13 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 73/Pdt.G/2022/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)



3. Fotocopy Bukti Pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) atas Tanah di Jalan Bunga Widelia I No.22 tahun 2020 telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-2b;
4. Fotocopy Bukti Pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) atas Tanah di Jalan Bunga Widelia I No.22 tahun 2020 telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-2c;
5. Fotocopy Surat No.: 0022/I.31/MSP/2022 tanggal 31 Januari 2022 perihal Somasi (Teguran) dan Surat No.: 0029/II.08/MSP/2022 tanggal 8 Februari 2022 perihal Undangan dan Somasi ke-II (Kedua). telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-3;
6. Fotocopy Surat Sentul City No.Ref: 0169/SAD/SC/V/2022 tanggal 23 Mei 2022 perihal : Keterangan Pembayaran Lunas, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-4;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. AGUSTA FRANSISCA.R, tempat/tanggal lahir Jakarta 28 Agustus 1965, agama Kristen, alamat Jl. Pasir Buntu No. 8E RT.001/006, Kel. Ciganjur, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan;
 - bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dan hubungan kerja dengan Penggugat dan para Tergugat;
 - bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena satu pelayanan gereja;
 - bahwa saksi pernah bekerja sebagai marketing di PT. Sentul City sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2003;
 - Bahwa setelah launching cluster baru ada kebijakan bisa membeli kavling saja tetapi dengan syarat harus kolektif dan minimal 15 unit dengan harga dibawah harga pasaran. Pada saat itu sudah terkumpul untuk 13 unit, kemudian saksi menelpon Penggugat untuk menawarkan kavling tersebut. Selanjutnya mereka melihat ke lokasi dan setuju untuk membeli kavling saja;
 - Bahwa Penggugat sudah membayar lunas harga kavling tersebut karena sesuai dengan persyaratan sesudah membayar booking fee sebesar Rp. 5.000.000,00 tiga hari kemudian harus sudah melakukan pelunasan pembayaran;
 - Bahwa pembelian tersebut diketahui oleh pihak PT.Sentul City;
 - Bahwa orang yang mengalami apa yang dialami oleh Penggugat, ada banyak karena dari 15 unit semua berupa kavling, mereka berusaha

Halaman 14 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 73/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk tetap menjadi milik mereka karena selama ini biaya-biaya seperti air dan PBB tetap harus dibayarkan;

- Bahwa luas kavling yang dibeli oleh Penggugat adalah seluas 261 M2 (meter persegi);
- Bahwa masalah antara Penggugat dengan Tergugat adalah Penggugat sudah membayar lunas harga kavling tersebut namun belum mendapat sertifikat dengan alasan karena belum ada bangunan;
- Bahwa saksi tahu mengenai adanya klausula kewajiban Penggugat di dalam PPJB untuk membangun rumah di lokasi kavling tersebut;
- Bahwa kondisi tanah tersebut sekarang dalam keadaan kosong, karena Penggugat tidak tinggal di lokasi tersebut;
- Bahwa pada saat memasarkan kavling tersebut, saksi sudah sampaikan kepada Penggugat bahwa dalam waktu 2 tahun tanah tersebut harus dibangun rumah/bangunan;

2. ERLINA LEGG, tempat/tanggal lahir Jakarta 21 September 1986, agama Kristen, pekerjaan swasta, alamat Jl. Taman Udayana III No. 9 Sentul City RT.001/012, Ds. Bojong Koneng, Kec. Babakan Madang, Kab, Bogor, Jawa Barat ;

- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi membeli kavling dari PT. Sentul City pada tahun 2020 tetapi sampai sekarang belum memegang sertifikat Hak Milik;
- Bahwa sampai sekarang berapa orang yang belum menerima sertifikat tanah kavling tersebut dari PT. Sentul City;
- Bahwa Penggugat hanya membeli kavling saja dan letaknya di cluster Widelia;
- Bahwa waktu beli untuk kavling, kalau nanti mau dibangun bisa, tidak dikatakan harus dibangun;
- Bahwa saksi mengetahui tentang di dalam PPJB ada klausula membangun rumah setelah membeli kavling tersebut;

Menimbang bahwa dipersidangan, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 119/IMP/PPJBT/LD/10/2001 tanggal 27 Oktober 2001, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda T-1;

Halaman 15 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 73/Pdt.G/2022/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

2. Fotocopy Addendum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 119/IMP/PPJBT/LD/10/2001 tanggal 27 Oktober 2001, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda T-2;
3. Fotocopy daftar Piutang PT. Sentul City Tbk dalam Perkara Nomor : 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Jkt Pst, sesuai dengan fotocopynya dan diberi tanda T-3;
4. Fotocopy Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Jkt Pst, sesuai dengan salinannya dan diberi tanda T-4;
5. Printout Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, diberi tanda T-5;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 24 Juni 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya, kecuali Turut Tergugat;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, karena Penggugat setelah membeli tanah kavling yang ditawarkan oleh marketing Tergugat dan setelah dilunasi dan serah terima kavling antara Penggugat dengan Tergugat, ternyata penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) belum dapat dilakukan sehingga pemecahan sertifikat induk dan balik nama belum dapat diproses untuk kemudian diberikan kepada Penggugat. Hal ini menurut Tergugat karena Penggugat belum mendirikan bangunan rumah di atas kavling tersebut sebagaimana terdapat pada standar suatu perjanjian yang dibuat oleh Tergugat selama ini. Sehingga oleh karena itu klausul tersebut telah dimanfaatkan Tergugat untuk mencurangi dan menciderai kepastian hukum Penggugat selaku pemilik kavling tersebut dan akibatnya Penggugat merasa dirugikan baik secara materil maupun immateril;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 119/IMP/PPJBT/ LD/10/2001

Halaman 16 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 73/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 Oktober 2001, yang kemudian diubah menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Berdasarkan Perdamaian Dalam Kepailitan) Nomor 0329/DK/ EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012;

2. Bahwa Penggugat telah membeli atas Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22 yang telah ditawarkan oleh Tergugat kepada Penggugat;
3. Bahwa Penggugat telah membayar lunas pembelian tanah kavling tersebut kepada Tergugat;
4. Bahwa setelah Penggugat membayar lunas, Penggugat belum ada Akta Jual Beli tanah kavling tersebut yang ditandatangani oleh Penggugat maupun oleh Tergugat;
5. Bahwa Penggugat belum membangun bangunan diatas tanah kavling yang telah dibelinya;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena tidak mengeluarkan Akta Jual Beli tanah sengketa sehingga Penggugat tidak bisa melakukan sertifikasi hak milik atas tanah kavling yang telah dibelinya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu surat gugatan dari segi formalnya;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap dinyatakan di dalam sebuah gugatan kemungkinan melekat berbagai macam cacat formil, antara lain (halaman 811 dalam buku yang berjudul : Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan) :

1. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
2. Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum;
3. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
4. Gugatan mengandung cacat *osbcuur libel*, *ne bis in idem*, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati posita dan petitum gugatan Penggugat, maka didalam posita gugatan Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, karena Penggugat setelah membeli tanah kavling yang ditawarkan oleh

Halaman 17 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 73/Pdt.G/2022/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

marketing Tergugat dan setelah dilunasi dan serah terima kavling antara Penggugat dengan Tergugat, ternyata penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) belum dapat dilakukan sehingga pemecahan sertifikat induk dan balik nama belum dapat diproses untuk kemudian diberikan kepada Penggugat. Hal ini menurut Tergugat karena Penggugat belum mendirikan bangunan rumah di atas kavling tersebut sebagaimana terdapat pada standard suatu perjanjian yang dibuat oleh Tergugat selama ini. Sehingga oleh karena itu klausul tersebut telah dimanfaatkan Tergugat untuk mencurangi dan menciderai kepastian hukum Penggugat selaku pemilik kavling tersebut dan akibatnya Penggugat merasa dirugikan baik secara materil maupun immaterial;

Menimbang, bahwa di dalam petitum gugatan Penggugat memohon untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 119/IMP/PPJBT/ LD/10/2001 tanggal 27 Oktober 2001, yang kemudian diubah menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Berdasarkan Perdamaian Dalam Kepailitan) Nomor 0329/DK/ EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 119/IMP/PPJBT/ LD/10/2001 tanggal 27 Oktober 2001, yang kemudian diubah menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Berdasarkan Perdamaian Dalam Kepailitan) Nomor 0329/DK/ EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012;

Menimbang, bahwa oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka berlaku ketentuan yang terkait dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan asas kebebasan berkontrak sebagaimana terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 1320 KUH-Perdata mengatur bahwa untuk sahnya perjanjian- 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

Menimbang, bahwa selanjutnya apabila suatu perjanjian yang dibuat mengandung kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan maka akibat hukum terhadap perjanjian telah ditegaskan dalam Pasal 1321

Halaman 18 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 73/Pdt.G/2022/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

KUHPerdata yang memuat ketentuan bahwasanya **tiada sepakat yang syah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan,;**

Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUHPerdata mengandung asas kebebasan berkontrak yang menyatakan bahwa perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mengacu pada syarat sah nya perjanjian, maka akan menjadi kontradiktif antara pengabulan petitum gugatan Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan petitum gugatan yang menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 119/IMP/PPJBT/ LD/10/2001 tanggal 27 Oktober 2001, yang kemudian diubah menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Berdasarkan Perdamaian Dalam Kepailitan) Nomor 0329/DK/ EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012 karena jika Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 119/IMP/PPJBT/ LD/10/2001 tanggal 27 Oktober 2001, yang kemudian diubah menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Berdasarkan Perdamaian Dalam Kepailitan) Nomor 0329/DK/ EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012 menjadi batal demi hukum karena tidak terpenuhi syarat sah nya perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya kontradiktif antara pengabulan petitum gugatan Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan petitum gugatan yang menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 119/IMP/PPJBT/ LD/10/2001 tanggal 27 Oktober 2001, yang kemudian diubah menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Berdasarkan Perdamaian Dalam Kepailitan) Nomor 0329/DK/ EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012, maka Majelis berpendapat hal tersebut menunjukan ketidakjelasan gugatan Penggugat, sehingga terhadap gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal dan gugatan tersebut patut dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan bukti-bukti Para pihak dan pokok perkara gugatan aquo;

Halaman 19 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 73/Pdt.G/2022/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima dan Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1320 jo Pasal 1321 jo Pasal 1338 KUHPdata dan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul selama proses persidangan perkara ini sejumlah Rp1.755.000, 00 (satu juta enam ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 3 Oktober 2022, oleh kami, Nugroho Prasetyo Hendro, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Dandy Wilarso, S.H., M.H. dan Dhian Febriandari, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor . 73/Pdt.G/2021/PN Cbi, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 4 Oktober 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Teuku Umar, S.H,MH Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat ;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dandy Wilarso, S.H., M.H.

Nugroho Prasetyo Hendro, S.H., M.H.

Dhian Febriandari, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Teuku Umar, S.H,MH

Halaman 20 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 73/Pdt.G/2022/PN Cbi



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

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp. 30.000,00
2. Biaya Pemberkasan.....	Rp. 75.000,00
3. Biaya Panggilan.....	Rp. 550.000,00
4. PNPB Panggilan	Rp. 30.000,00
5. Sumpah	Rp. 40.000,00
6. Biaya PS	Rp.1.000.000,00
7. Redaksi.....	Rp. 10.000, 00
8. Meterai	Rp. 10.000,00

Jumlah Rp. 1.755.000, 00

(satu juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah)