



**P U T U S A N**

Nomor 332 /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 sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Christina Sudjie**, bertempat tinggal di Jalan Blandongan Nomor 28 D Rt 006/ Rw 001, Tambora, Tambora, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Minola Sebayang, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Gedung Palma One, Lt3 Suite 306. Jalan Hr. Rasuna Said Kav X2 Nomor 4 Kuningan, Setiabudi, Jakarta Selatan. 12950 berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 069/IX.7/SK/MSP/2022, tanggal 7 September 2022, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Nomor 332/Pdt.G/2022/PN.Cbi, tanggal 27 September 2022, sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **PT Sentul City, Tbk**, tempat kedudukan Sentul City Building, Jalan M.H Thamrin Kav. 8, Sentul City, Babakan Madang, Desa Babakan Madang, Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aziz Ganda Sucipta, SH, dkk, Para Pengacara dan Penasihat Hukum pada Kantor dan Penasihat Hukum WJN TANTAWI & PARTNERS, yang beralamat di Menteng Square AR-18, Jalan Martaman Raya Nomor 30 E, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 12 Oktober 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Nomor 1187/SK.Pdt/2022/PN.Cbi, tanggal 27 Oktober 2022 sebagai **Tergugat**;

2. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor**, tempat kedudukan Jalan Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, Kelurahan Pakansari, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 27 September 2022 dalam Register Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

332/Pdt.G/2022/PN Cbi namun telah diperbaiki dan diserahkan pada Majelis Hakim tertanggal 27 Oktober 2022, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa seharusnya sesuai dengan ketentuan Pasal 15 PPJB No. 0206/SMD/PPJBT/SC/12/2007 tanggal 5 Desember 2007 yang di tandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, apabila terjadi perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat, maka tempat untuk penyelesaian upaya hukum nya adalah melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia ("BANI"). Bahwa karena adanya perselisihan yang tidak bisa diselesaikan secara musyawarah antara Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat pada tanggal 10 Maret 2022 mengajukan Permohonan Arbitrase ke BANI.
2. Bahwa namun demikian berdasarkan Surat Pemberitahuan No. 22.607/III/BANI/AT-In tanggal 18 Maret 2022 dan surat No. 22.798/IV/BANI/AT-In tanggal 11 April 2022 dari BANI, **ternyata Tergugat tidak membayarkan biaya Arbitrase yang menjadi kewajibannya sebesar Rp. 113.605.800,- (seratus tiga belas juta enam ratus lima ribu delapan ratus rupiah)** sehingga BANI menyampaikan kepada Penggugat bahwa **Permohonan Arbitrase Penggugat tidak dapat diproses.**
3. Bahwa sungguh sangat tidak adil bagi Penggugat, yang pada tanggal 31 Maret 2022 sudah membayarkan biaya Arbitrase yang menjadi kewajibannya meski untuk membayarkan kewajibannya itu Penggugat sebenarnya sudah cukup berat.
4. Bahwa dikarenakan **Tergugat tidak bersedia** untuk membayar biaya Arbitrase dan proses pemeriksaan/persidangan di BANI tidak dapat dilakukan, **maka satu-satunya upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Penggugat dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Cibinong agar ada kepastian hukum dan hak Penggugat yang ingin diperjuangkan, serta berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR maka Pengadilan Negeri Cibinong sah dan berwenang untuk mengadili perkara a quo.**

Bahwa adapun yang menjadi dalil-dalil Gugatan *a quo* adalah sebagai berikut:

5. Bahwa pada bulan Desember 2007 Penggugat awalnya ditawarkan oleh Tergugat di kantor Marketing Sentul City untuk berinvestasi di Sentul City, Penggugat awalnya hanya menemani suaminya untuk melihat-lihat lokasi tanah perumahan di Sentul City, namun Tergugat terus menawarkan sebidang tanah kavling kepada Penggugat yang terletak di Jalan Bunga Amarilis No. 1, Sentul City, dan Tergugat **terus meyakinkan Penggugat bahwa jika Penggugat berinvestasi tanah kavling di Sentul City maka akan lebih menguntungkan bagi Penggugat, dan selain itu harganya juga lebih murah jika Penggugat membeli tanah tanpa bangunan atau tanah kavling**

Halaman 2 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/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)



saja (**"LOT ONLY"**) sesuai penjelasan dalam lampiran yang diatur di PPJB, dan selain itu Penggugat dapat mendirikan bangunan kapan saja setelah adanya biaya, serta dengan Penggugat membeli tanah kavling di Sentul City dapat untuk investasi jangka panjang.

**Bahwa hingga akhirnya setelah dipertimbangkan oleh Penggugat maka Penggugat tertarik untuk membeli tanah kavling tersebut, dan Tergugat juga mengetahui dan menyetujui bahwa Penggugat membeli tanah kavling tersebut.**

6. Bahwa kemudian Tergugat mengurus proses Jual Beli atas sebidang tanah kavling seluas 2.018 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan belas meter persegi) yang terletak di Jalan Bunga Amarilis No. 1, Sentul City, Citaringgul, Babakan Madang, Jawa Barat (**"Kavling di Jalan Bunga Amarilis No.1"**) tersebut dengan harga tanah kavling yang telah disepakati sebesar Rp. 2.357.499.359,- (dua miliar tiga ratus lima puluh tujuh juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu tiga ratus lima puluh sembilan rupiah).
7. Bahwa kemudian Penggugat menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0206/SMD/PPJBT/SC/12/2007 tanggal 5 Desember 2007 (**"PPJB No. 0206/SMD/PPJBT/SC/12/2007"**) dimana dijelaskan dengan tegas jika Penggugat hanya membeli tanah kavling saja sesuai dengan lampiran yang ada dalam PPJB yang tertulis **"LOT ONLY"**, tanpa membaca lebih terperinci lagi isi PPJB tersebut dikarenakan Tergugat telah menjelaskan garis besar isi dari PPJB tersebut bersamaan dengan Penggugat menandatangani PPJB tersebut.
8. Bahwa setelah penandatanganan PPJB No. 0206/SMD/PPJBT/SC/12/2007 tersebut Penggugat **segera melaksanakan kewajibannya dengan membayar LUNAS** sesuai dengan harga yang di sepakati atas objek Jual Beli berupa tanah kavling di Jalan Bunga Amarilis No. 1 kepada Tergugat, dan Tergugat juga telah menyerahkan tanah kavling tersebut kepada Penggugat pada bulan Maret 2009, **namun Tergugat belum menyerahkan Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling kepada Penggugat tersebut.**

Bahwa sejak pelunasan pembelian tanah kavling di Jalan Bunga Amarilis No. 1 pada bulan Desember 2007 Tergugat sebagai penjual tanah kavling tersebut sudah mendapatkan haknya yang dimana Penggugat telah membayar lunas tanah kavling tersebut. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1457 KUHP** menyatakan bahwa *"Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar*



*harga yang telah dijanjikan*”, maka **sudah sempurna** Jual Beli objek sebidang tanah kavling tersebut antara Penggugat dan Tergugat, dimana Penggugat sudah membayar Lunas tanah kavling tersebut, dan Tergugat telah menyerahkan objek tanah kavling kepada Penggugat serta telah dikuasai fisiknya oleh Penggugat.

**Bahwa sudah seharusnya dan sepatutnya pula jika bukti kepemilikan Penggugat berupa Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling diserahkan kepada Penggugat, namun sampai dengan Gugatan *a quo* ini diajukan pada Pengadilan Negeri Cibinong, Tergugat belum menyerahkan Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling kepada Penggugat tersebut.**

**Bahwa Dengan Tergugat Belum Menyerahkan Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling Kepada Penggugat Meskipun Telah Dimintakan Oleh Penggugat Membuat Penggugat Belum Mendapatkan Haknya Secara Sempurna.**

9. Bahwa bagaimana bisa tanah kavling yang sudah dibeli oleh Penggugat tersebut dan dapat dijadikan investasi jangka panjang seperti yang dijelaskan dan ditawarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, jika Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling belum juga diserahkan kepada Penggugat, hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat telah bertindak sewenang-wenang dan bertentangan dengan kepatutan umum yang berlaku tentang Jual Beli padahal Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik.
10. Bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum, Penggugat juga pernah menanyakan perihal Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling tersebut kepada Turut Tergugat, namun Turut Tergugat tidak dapat menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling tersebut meski sudah dilakukan pelunasan pembelian tanah kavling, dan Turut Tergugat meminta Penggugat untuk menyakannya melalui Tergugat.
11. Bahwa jika syarat-syarat dalam legal formil sesuai dengan hukum Jual Beli dan kepatutan di dalam masyarakat telah terpenuhi, seharusnya Turut Tergugat selaku instansi pelaksana penerbit Sertipikat Hak Atas Tanah dapat menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling milik Penggugat, namun nyatanya Turut Tergugat tidak menyerahkannya.
12. Bahwa Penggugat juga telah menyakannya kepada Tergugat terkait kapan penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah kavling diserahkan kepada Penggugat, baik secara lisan maupun mengirimkan somasi/teguran kepada Tergugat sesuai Surat No.: 0021/01.31/MSP/2021 tanggal 31 Januari 2022, Hal.: Somasi I (Teguran) dan Surat No.:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

0030/II.08/MSP/2022 tanggal 8 Februari 2022, Hal.: Undangan dan Somasi ke-II (Kedua), namun tidak ada tanggapan dari Tergugat.

**Bahwa Dengan Demikian Terbukti Secara Terang Dan Nyata Tergugat Dan Turut Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Karena Tergugat Tidak Menyerahkan Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling Kepada Penggugat, Dan “Patut Diduga” Tergugat Tidak Memiliki Itikad Baik Untuk Menyerahkan Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling Kepada Penggugat, Dan Turut Tergugat Menolak Untuk Memberikan Bantuan Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling tersebut justru dimana perbuatan Turut Tergugat tersebut bertentangan dengan Asas-Asas Pemerintahan Yang Baik dikarenakan meminta Penggugat kembali untuk menanyakan kepada Tergugat.**

13. **Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada halaman 7 angka 7 PPJB yang dibuat dan di tandantangani oleh Penggugat dan Tergugat termasuk dalam PPJB Lunas, dimana Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara hukum telah terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek Jual Beli dan dilakukan dengan itikad baik.**

**Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya Tergugat menyerahkan Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah kavling kepada Penggugat, jika tidak maka mengingatkan bahwa Penggugat sudah membayarkannya secara Lunas maka untuk itu mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* atau memerintahkan Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling seluas 2.018 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan belas meter persegi) yang terletak di Jalan Bunga Amarilis No. 1, Sentul City, Citaringgul, Babakan Madang, Jawa Barat, atas nama Penggugat.**

14. Bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patutlah dan adil untuk dihukum membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang telah Penggugat jelaskan 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 Pokok Perkara:**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 5 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Cbi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 0206/SMD/PPJBT/SC/12/2007 tanggal 5 Desember 2007.
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah kavling seluas 2.018 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan belas meter persegi) yang terletak di Jalan Bunga Amarilis No. 1, Sentul City, Citaringgul, Babakan Madang, Jawa Barat.
4. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*).
5. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling yang terletak seluas 2.018 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan belas meter persegi) yang terletak di Jalan Bunga Amarilis No. 1, Sentul City, Citaringgul, Babakan Madang, Jawa Barat kepada Penggugat.
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menerbitkan Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah kavling seluas 2.018 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan belas meter persegi) yang terletak di Jalan Bunga Amarilis No. 1, Sentul City, Citaringgul, Babakan Madang, Jawa Barat, atas nama Penggugat jika Tergugat tidak melakukannya.
7. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

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 masing-masing menghadap kuasanya tersebut; sedangkan Turut Tergugat tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil secara patut dan sah berdasarkan Berita Acara panggilan sidang tanggal 29 September 2022 dan tanggal 14 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dhian Febriandari, SH., MH Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Desember 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa atas Pembacaan Gugatan Penggugat, selanjutnya Tergugat telah menyampaikan Jawaban pada tertanggal 21 Desember 2022 sebagai berikut :

## **EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

1. Tanah seluas 2.018 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan belas meter persegi) yang terletak setempat dikenal sebagai Jl. Bunga Amaryllis No. 01, Taman Sierra Madre, Sentul City, Bogor, Jawa Barat ("**Objek Sengketa**") merupakan Objek Jual Beli yang timbul berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0206/SMD/PPJBT/SC/ 12/2007 tertanggal 5 Desember 2007 yang dibuat oleh dan antara PT. Bukit Sentul Tbk (*sekarang telah berubah nama menjadi PT. Sentul City Tbk*) in casu TERGUGAT selaku Pihak Pertama (Penjual) dan Christina Sudjie selaku Pihak Kedua (Pembeli) ("**PPJB No. 0206/2007**");
2. Bahwa tidak benar dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya (Hlm. 2 Butir 4) sebagai berikut :

*"Bahwa dikarenakan Tergugat tidak bersedia untuk membayar biaya Arbitrase dan proses pemeriksaan/persidangan di BANI tidak dapat dilakukan, maka satu-satunya upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Penggugat dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Cibinong agar ada kepastian hukum dan hak Penggugat yang ingin diperjuangkan, serta berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR maka Pengadilan Negeri Cibinong sah dan berwenang untuk mengadili perkara a quo."*

Dalil di atas **TIDAK RELEVAN** dikarenakan PENGGUGAT sebenarnya telah **MENCABUT** Permohonan Arbitrase 45024/III/ARB-BANI/2022 yang diketahui oleh TERGUGAT berdasarkan Surat Badan Arbitrase Nasional Indonesia No. 22.1516/VII/BANI/WD-Ln tertanggal 21 Juli 2022 perihal Penyelesaian Perkara Nomor : 45024/III/ARB-BANI/2022 antara Christina Sudjie sebagai Pemohon melawan PT Sentul City, Tbk (dahulu PT Bukit Sentul, Tbk) sebagai Termohon ("**Surat BANI 21 Juli 2022**") sebagai berikut:

*"Sehubungan dengan adanya surat dari Kantor Hukum Minola Sebayang & Partners nomor: 0109/VII.19/MSP/2022 tanggal 19 Juli 2022 perihal Pencabutan Permohonan Arbitrase dalam Perkara Nomor: 45024/III/ARB- BANI/2022, melalui surat ini kami informasikan bahwa mengingat Termohon belum menyampaikan Jawaban atas Permohonan Arbitrase sampai dengan diajukannya pencabutan Permohonan Arbitrase oleh Pemohon, sesuai*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*ketentuan Pasal 23 ayat (1) Peraturan dan Prosedur Arbitrase BANI tahun 2022, permohonan pencabutan yang diajukan oleh Pemohon tersebut, dapat kami setujui.*

*Dengan demikian, Perkara Nomor: 45024/III/ARB-BANI/2022 antara Christina Sudjie sebagai Pemohon melawan PT Sentul City, Tbk (dahulu PT Bukit Sentul, Tbk) sebagai Termohon yang terdaftar di BANI pada tanggal 10 Maret 2022, kami nyatakan dicabut dari daftar perkara arbitrase di BANI terhitung sejak tanggal surat ini.”*

Selain itu, kegagalan PENGUGAT untuk membayarkan Biaya Perkara kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) **tidak secara serta merta** memberikan hak kepada PENGUGAT untuk mengajukan Gugatan dalam Perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Cibinong.

Hal tersebut dikarenakan berdasarkan Pasal 15 PPJB No. 0206/2007, telah diatur sebagai berikut :

*“Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul di antara Para Pihak mengenai PPJB dengan segala akibat dan pelaksanaan-nya, maka Para Pihak akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka **Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya baik perbuatan ingkar janji maupun mengenai perbuatan melanggar hukum sebagai akibat pelaksanaan Perjanjian ini, oleh dan menurut aturan prosedur yang ditentukan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan mengambil tempat persidangan di Jakarta.** Putusan BANI tersebut adalah mengikat kedua belah pihak dan merupakan putusan yang pertama dan terakhir (final and binding. Untuk kepentingan pelaksanaan putusan BANI tersebut para pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Bogor, Jawa Barat.”*

Berdasarkan ketentuan di atas, telah terang benderang bahwa Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul ke **Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)**. Pengadilan Negeri Cibinong **HANYA** berwenang untuk mengeksekusi Putusan Arbitrase.

Perbuatan PENGUGAT yang secara sadar menandatangani PPJB No. 0206/2007 merupakan suatu bentuk kesepakatan terhadap tiap-tiap ketentuan yang tercantum. Maka, seharusnya PENGUGAT paham atas





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segala konsekuensi dipilihnya Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) sebagai forum penyelesaian sengketa antara Para Pihak.

Menunjuk pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), maka PPJB No. 0206/2007 berlaku sebagai undang-undang bagi PENGUGAT dan TERGUGAT. Oleh karena itu, segala ketentuan yang berlaku dalam PPJB No. 0206/2007 (termasuk namun tidak terbatas pada Klausul Arbitrase) wajib ditaati dan dijalankan dengan itikad baik ;

3. Bahwa selain itu, Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa ("UU AAPS") mengatur sebagai berikut :

**"Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa."**

Pasal 2 UU AAPS mengatur sebagai berikut :

*"Undang-undang ini mengatur penyelesaian sengketa atau beda pendapat antara para pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu yang telah mengadakan perjanjian arbitrase yang secara tegas menyatakan bahwa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul atau yang mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara arbitrase atau melalui alternatif penyelesaian sengketa."*

Pasal 10 UU AAPS mengatur sebagai berikut :

*"Suatu perjanjian arbitrase tidak menjadi batal disebabkan oleh keadaan tersebut di bawah ini :*

- a. meninggalnya salah satu pihak ;
- b. bangkrutnya salah satu pihak ;
- c. novasi ;
- d. **insolvensi salah satu pihak** ;
- e. pewarisan ;
- f. berlakunya syarat-syarat hapusnya perikatan pokok ;
- g. bilamana pelaksanaan perjanjian tersebut dialih tugaskan pada pihak ketiga dengan persetujuan pihak yang melakukan perjanjian arbitrase tersebut ;
- h. **berakhirnya atau batalnya perjanjian pokok**."

Berdasarkan ketentuan di atas, maka jelas bahwa Syarat Arbitrase yang diatur dalam Pasal 15 PPJB No. 0206/2007 **SEPATUTNYA MASIH BERLAKU DAN MENGIKAT PARA PIHAK** ;



4. Bahwa Pasal 134 *Herziene Indische Reglement* ("HIR") mengatur sebagai berikut :

*"Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakim pun wajib pula mengakuinya karena jabatannya."*

Dengan penjelasan sebagai berikut :

*"..... Apabila mengenai wewenang yang bersifat relatif, eksepsi atau penyangkalan itu hanya dapat diperhatikan, jika eksepsi itu diajukan dengan segera pada sidang permulaan atau dengan surat jawaban yang dimaksud dalam Pasal 121, maka eksepsi atau penyangkalan wewenang yang bersifat absolut dapat diajukan pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara. Apabila penyangkalan itu ternyata betul dan beralasan, maka hakim karena jabatannya wajib mengakui bahwa ia tidak berwenang."*

Selanjutnya, Pasal 11 ayat (1) dan (2) UU AAPS mengatur sebagai berikut :

*"Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termasuk dalam perjanjian ke Pengadilan Negeri."*

*"Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam undang-undang ini."*

5. Bahwa Prof. R. Soepomo, SH. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Pengadilan Negeri* menyatakan sebagai berikut :

*"..... apabila suatu BANTAHAN dari TERGUGAT dianggap Hakim ternyata BENAR, maka tak perlu ia meneruskan pemeriksaan perkara, sehingga hakim dapat memberikan keputusan akhir (eind vonis) dimana eksepsi yang diajukan TERGUGAT itu diterima dan dengan itu gugatan PENGGUGAT tidak dapat dikabulkan ....."*

Selanjutnya, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 22 K/Sip/1974 tertanggal 11 Desember 1975, terdapat pertimbangan sebagai berikut :

*"Karena Eksepsi yang diajukan Terbantah (Tergugat) dianggap benar, pemeriksaan tidak perlu diteruskan dengan memeriksa pokok perkara ....."*



6. Oleh karena itu, maka sangatlah beralasan bagi TERGUGAT untuk mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut dan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk memberikan Putusan Sela dan menyatakan **Pengadilan Negeri Cibinong TIDAK BERWENANG untuk memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*** ;

Sehingga, sangatlah beralasan bagi TERGUGAT untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa **Gugatan yang telah diajukan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)** ;

7. Bahwa meskipun TERGUGAT mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut dan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*, TERGUGAT dengan ini tetap mencadangkan haknya untuk mengajukan Jawaban dalam Perkara *a quo* ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya, maka TERGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* berkenan untuk memberikan Putusan Sela dengan Amar Putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT :**

- 1) Mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut yang telah diajukan oleh TERGUGAT untuk seluruhnya ;
- 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* ;
- 3) Menyatakan Gugatan yang telah diajukan oleh PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
- 4) Menghukum TERGUGAT untuk menanggung seluruh biaya perkara yang timbul dalam Perkara *a quo* ;

**A T A U**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* berpendapat lain, maka Kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**JAWABAN**

8. Bahwa demi membela kepentingan hukum TERGUGAT sebagai Pihak dalam Perkara *a quo*, maka TERGUGAT mencadangkan hak nya yang telah dijamin oleh Undang-Undang dan Hukum Acara Perdata yang berlaku untuk mengajukan Jawaban terhadap Gugatan yang telah diajukan oleh PENGGUGAT dalam Perkara *a quo*, yaitu sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI :**

**I. DALAM EKSEPSI :**



9. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang telah diajukan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang dinyatakan secara tegas oleh TERGUGAT ;

10. Bahwa TERGUGAT mohon agar dalil-dalil yang telah dinyatakan oleh TERGUGAT pada Bagian Dalam Eksepsi Kompetensi Absolut dapat secara mutatis mutandis termasuk dalam Bagian Dalam Eksepsi ;

**A. GUGATAN YANG TELAH DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT PREMATUR**

11. Bahwa berdasarkan Pasal 15 PPJB No. 0206/2007, telah diatur ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

*“Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul diantara Para Pihak mengenai PPJB dengan segala akibat dan pelaksanaan-nya, maka Para Pihak akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat. ....”*

12. Bahwa sebelum PENGGUGAT mengajukan Gugatan dalam Perkara *a quo*, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT **BELUM PERNAH DILAKUKAN** suatu Pertemuan untuk tujuan menyelesaikan sengketa yang timbul dalam Perkara *a quo* secara Musyawarah untuk Mencapai Mufakat, sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 15 PPJB No. 0206/2007;

Oleh karena itu, maka terlihat secara jelas dan terang bahwa hak bagi PENGGUGAT untuk mengajukan Upaya Hukum terhadap TERGUGAT sebenarnya **BELUM TIMBUL**, dan karenanya Gugatan yang telah diajukan oleh PENGGUGAT dalam Perkara *a quo* **PREMATUR** ;

13. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka sangatlah beralasan bagi TERGUGAT untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa **Gugatan yang telah diajukan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)** ;

**B. GUGATAN YANG TELAH DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

14. Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum** terhadap TERGUGAT. Hal mana yang dapat dilihat dalam Butir 13 Paragraf 2 Gugatan (Hlm. 5), dimana PENGGUGAT telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

**“BAHWA TERBUKTI SECARA TERANG DAN NYATA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PEMECAHAN SERTIPIKAT INDUK DARI ATAS NAMA TERGUGAT MENJADI ATAS NAMA PENGGUGAT GUNA MEMPEROLEH KEPASTIAN KEPEMILIKAN ATAS TANAH KAVLING TERSEBUT MILIK PENGGUGAT, DAN TIDAK**



*DISERAHKANNYA TANDA BUKTI KEPEMILIKAN BERUPA SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH KEPADA PENGGUGAT."*

15. Namun, berdasarkan Butir 16 Gugatan (Hlm. 8), PENGGUGAT telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

*"Bahwa dengan demikian, sangat patut dan sangat beralasan hukum apabila Tergugat dihukum untuk melakukan penandatanganan AJB atas Tanah di Jalan Bunga Alamanda No. 60 kepada Penggugat di hadapan 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, dengan biaya ditanggung oleh Penggugat dan Tergugat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, ....."*

Yang mana hal ini menunjukkan bahwa **PENGGUGAT justru secara tidak langsung mendalilkan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi ("QUOD NON")**. Dimana PENGGUGAT kemudian meminta TERGUGAT untuk memenuhi ketentuan Pasal 13.3 PPJB No. 0206/2007 ;

16. Bahwa selain itu, dengan mencermati Butir 4 dan 5 Petitum Gugatan (Hlm. 7), terlihat bahwa **PENGGUGAT** mencoba untuk menggabungkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan Wanprestasi, yaitu dengan rincian sebagai berikut :

**Butir 4 :**

*"Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)."*

**Butir 5 :**

*"Memerintahkan Tergugat melakukan proses pemecahan Sertipikat Induk dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat dan menyerahkan Tanda Bukti Kepemilikan berupa Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling seluas 2.018 m2 (dua ribu delapan belas meter persegi) yang terletak di Jalan Bunga Amarilis No. 1, Sentul City, Citaringgul, Babakan Madang, Jawa Barat kepada Penggugat."*

Berdasarkan Petitum Gugatan di atas, maka telah jelas dan terang bahwa di satu sisi **PENGGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim untuk **menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum** (yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata), namun disisi lainnya **PENGGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim untuk **menghukum TERGUGAT untuk melakukan suatu hal atau untuk memenuhi perjanjian** (yang seharusnya merupakan suatu Petitum untuk Gugatan Wanprestasi, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1267 KUHPerdata) ;

17. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, **maka telah jelas dan terang bahwa PENGGUGAT telah melakukan Penggabungan**





**Gugatan**, sehingga Gugatan yang telah diajukan oleh PENGUGAT menjadi **TIDAK JELAS** dan **KABUR** (*Obscuur Libel*) ;

18. Bahwa merujuk kepada pertimbangan Majelis Hakim dalam Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 73/Pdt.G/2022/PN.Cbi, sebagai berikut :

*"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 sahnya 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 sahnya 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 menunjukkan ketidakjelasan gugatan Penggugat, sehingga terhadap gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal dan gugatan tersebut patut dinyatakan tidak diterima"*

19. Bahwa oleh karenanya, sangatlah beralasan bagi TERGUGAT untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk menyatakan bahwa **Gugatan yang telah diajukan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)** ;

## II. DALAM POKOK PERKARA :



20. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang telah diajukan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang dinyatakan secara tegas oleh TERGUGAT;

21. Bahwa TERGUGAT mohon agar dalil-dalil yang telah dinyatakan oleh TERGUGAT pada Bagian Dalam Eksepsi Kompetensi Absolut dan Dalam Eksepsi dapat secara mutatis mutandis termasuk dalam Bagian Dalam Pokok Perkara ;

**A. PENGGUGAT TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI TERLEBIH DAHULU (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*) SEHINGGA TIDAK MEMILIKI HAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP TERGUGAT**

22. Bahwa PENGGUGAT merupakan Pihak Kedua/Pembeli dalam PPJB No. 0206/2007 yang dibuat oleh dan antara PT. Sentul City Tbk *in casu* TERGUGAT selaku Pihak Pertama/ Penjual dengan Sdri. Christina Sudjie *in casu* PENGGUGAT selaku Pihak Kedua/Pembeli atas Objek Sengketa dengan rincian sebagai berikut :

- Nama Proyek : Taman Sierra Madre
- Letak Kaveling : Jl. Bunga Amaryllis No. 01
- Luas Tanah : 2.018 M<sup>2</sup> (dua ribu delapan belas meter persegi)
- Luas Bangunan : - M<sup>2</sup>

23. Bahwa tidak benar dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya (Hlm. 3 Butir 5) sebagai berikut :

*"..... , Penggugat dapat mendirikan bangunan kapan saja setelah adanya biaya, dan dengan Penggugat membeli tanah kavling di Sentul City dapat untuk investasi jangka panjang."*

Dalil di atas **TIDAK BENAR** dan **MENYESATKAN** karena hanyalah **asumsi secara sepihak dari PENGGUGAT** yang seolah-olah telah menimbulkan keadaan dimana PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat untuk mengesampingkan Kewajiban bagi PENGGUGAT untuk mendirikan bangunan di atas Objek Sengketa yang telah diatur dalam PPJB No. 0206/2007 dan Lampirannya ;

24. Bahwa Pasal 10.7 PPJB No. 0206/2007 mengatur sebagai berikut :

*"PIHAK KEDUA sudah harus mulai mendirikan bangunan rumah di atas Tanah tersebut sesuai dengan desain yang telah disetujui oleh PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya dalam bulan sesuai yang tercantum pada Lampiran PPJB."*

Selanjutnya, Lampiran PPJB No. 0206/2007 telah mengatur bahwa Pendirian Bangunan wajib dilakukan oleh PENGGUGAT selaku Pihak Kedua/Pembeli dalam PPJB No. 0206/2007, **selambat-lambatnya pada bulan Maret 2010.**



Namun hingga saat ini, PENGGUGAT **TIDAK** pernah melaksanakan kewajibannya untuk mendirikan bangunan sesuai dengan desain dan pada waktu yang telah disetujui oleh TERGUGAT dalam PPJB No. 0206/2007 beserta Lampirannya ;

25. Bahwa Pasal 1338 KUHPerdata mengatur sebagai berikut :

*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”*

Selanjutnya, menurut Riduan Syahrani dalam bukunya yang berjudul *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata* (2004, Hlm. 242), terdapat suatu asas yang berlaku dalam Hukum Perdata, yaitu **Asas Exceptio Non Adimpleti Contractus** yang telah didefinisikan sebagai berikut :

*“Tangkisan yang menyatakan bahwa Debitur tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya justru karena Kreditur sendiri tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya. Bilamana Debitur selaku Tergugat dapat membuktikan tangkisan nya maka ia tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban apa-apa atas tidak dilaksanakan nya perjanjian tersebut.”*

Selanjutnya, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 438 K/PDT/1995 tertanggal 30 September 1996. terdapat pertimbangan sebagai berikut :

*“Dalam suatu Gugatan apabila terbukti bahwa Penggugat yang wanprestasi, maka gugatan Penggugat sepanjang mengenai wanprestasinya pihak lawan harus ditolak.”*

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 156 K/Sip/1955 tertanggal 15 Mei 1957, terdapat pertimbangan sebagai berikut :

*“Pihak yang dituntut oleh pihak lawan untuk memenuhi kewajiban menurut persetujuan dapat membela diri dengan dalil bahwa pihak lawan sendiri tidak dapat memenuhi kewajibannya menurut persetujuan (wanprestasi) sehingga ia bebas dari kewajiban persetujuannya.”*

26. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, jelas **PENGUGAT** **sebenarnya telah melakukan wanprestasi secara terlebih dahulu dengan tidak melakukan suatu prestasi yang telah dipersyaratkan dalam Perjanjian** (dalam hal ini adalah Kewajiban untuk mendirikan Bangunan di atas Objek Sengketa).

Oleh karena itu, jelas bahwa **PENGUGAT** **sebenarnya tidak mempunyai hak untuk mengajukan Gugatan a quo terhadap TERGUGAT**. Maka, sangatlah beralasan bagi TERGUGAT untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk **MENOLAK** Gugatan yang telah diajukan oleh PENGUGAT untuk seluruhnya ;



**B. PROSES PEMECAHAN DAN BALIK NAMA ATAS SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH TIDAK DAPAT DILAKUKAN SEBELUM PENGUGAT MENJALANKAN KEWAJIBAN UNTUK MENDIRIKAN BANGUNAN DI ATAS OBJEK SENGKETA**

27. Bahwa tidak benar dalil PENGUGAT dalam Gugatannya (Hlm. 4 Butir 9) sebagai berikut :

*“Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPer menyatakan bahwa “Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”, maka sudah seharusnya bukti kepemilikan Penggugat berupa Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling juga diserahkan kepada Penggugat.”*

Dalil di atas **TIDAK BENAR** dan **MENYESATKAN** karena hanyalah asumsi secara sepihak dari PENGUGAT yang dibuat tanpa berdasarkan kepada ketentuan-ketentuan dan prosedur dalam PPJB No. 0206/2007 ;

28. Bahwa Pasal 13.3 PPJB No. 0206/2007 mengatur sebagai berikut :

*“Dan segera setelah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas sebidang Tanah atau Tanah dan Bangunan di hadapan PPAT, maka akan dilakukan proses pemecahan Sertifikat Induk dan Balik Nama Sertifikat dari atas nama PIHAK PERTAMA menjadi atas nama PIHAK KEDUA.”*

Berdasarkan ketentuan di atas :

- a) Pemecahan atas Sertipikat Induk dan Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah dapat dilakukan setelah penandatanganan Akta Jual Beli ; dan
- b) Penandatanganan Akta Jual Beli dapat dilakukan setelah PENGUGAT mendirikan bangunan di atas Objek Sengketa sesuai dengan desain dan pada waktu yang telah disetujui oleh TERGUGAT dalam PPJB No. 0206/2007 serta Lampirannya, sesuai Pasal 13.1.4 PPJB No. 0206/2007 sebagai berikut :

*“PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa para pihak akan melangsungkan dan menandatangani Akta Jual beli mengenai Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk PIHAK PERTAMA, dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut :*

*13.1.4.PIHAK KEDUA telah selesai membangun sesuai dengan peruntukannya.”*

Namun hingga saat ini, PENGUGAT **TIDAK PERNAH** melaksanakan kewajibannya untuk mendirikan bangunan di atas Objek Sengketa, sesuai ketentuan dalam PPJB No. 0206/2007 serta Lampirannya.

Oleh karena itu :





- a) Penandatanganan Akta Jual Beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT ;
- b) Pemecahan atas Sertipikat Induk dan Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah ;

**BELUM** dapat dilaksanakan dikarenakan syarat yang diatur dalam Pasal 13.1.4 PPJB No. 0206/2007 tidak terpenuhi ;

29. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka jelas bahwa tidak dilakukannya Pemecahan atas Sertipikat Induk dan Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah dari atas nama TERGUGAT menjadi atas nama PENGUGAT adalah karena kewajiban TERGUGAT **BELUM TIMBUL** yang diakibatkan oleh Perbuatan Wanprestasi dari PENGUGAT.

Oleh karena itu, tidak ada perbuatan TERGUGAT yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum sesuai ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Maka, sangatlah beralasan bagi TERGUGAT untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk **MENOLAK** Gugatan yang telah diajukan oleh PENGUGAT untuk seluruhnya ;

**C. TENTANG LARANGAN UNTUK MENJUAL KAVLING TANAH MATANG TANPA RUMAH**

30. Bahwa tidak benar dalil PENGUGAT dalam Gugatannya (Hlm. 3 Butir 5) yang menyatakan bahwa TERGUGAT hanya menjual Tanah Kavling (*Lot Only*) tanpa bangunan kepada PENGUGAT. Hal tersebut dikarenakan Pasal 10.7 PPJB No. 0206/2007 mengatur bahwa **PENGUGAT memiliki kewajiban untuk mendirikan bangunan di atas Objek Sengketa ;**
31. Selain itu, Pasal 26 Ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ("**UU PKP**") mengatur sebagai berikut :

*"Badan usaha di bidang pembangunan perumahan yang membangun lingkungan siap bangun dilarang menjual kaveling matang tanpa rumah."*

Selanjutnya, Pasal 1 Butir 9 UU PKP mengatur sebagai berikut :

*"Lingkungan Siap Bangun adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari kawasan siap bangun ataupun berdiri sendiri yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan selain itu juga sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan lingkungan untuk membangun kaveling tanah matang"*

Berdasarkan ketentuan di atas, maka telah jelas dan terang bahwa TERGUGAT selaku Badan Usaha di bidang Pembangunan Perumahan





yang membangun Lingkungan Siap Bangun (Lisiba) **DILARANG** untuk menjual Kavling Tanah Matang Tanpa Rumah ;

32. Maka, **JELAS** bahwa permintaan PENGGUGAT untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli, Pemecahan atas Sertipikat Induk dan Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah sebelum PENGGUGAT mendirikan bangunan di atas Objek Sengketa sebenarnya **DILARANG**. Apabila tetap dilakukan, maka dapat dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM (Null and Void)**;
33. TERGUGAT menegaskan bahwa **TIDAK PERNAH** menjual Kavling Tanah Matang Tanpa Rumah kepada PENGGUGAT. Namun, **TERGUGAT mengalihkan kewajiban mendirikan bangunan di atas Objek Sengketa kepada PENGGUGAT**, yang juga telah disepakati oleh PENGGUGAT sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10.7 PPJB No. 0206/2007.

Oleh karena itu, **PPJB No. 0206/2007 telah sesuai dengan hukum** karena mewajibkan PENGGUGAT untuk mendirikan bangunan di atas Objek Sengketa sesuai dengan Tata Tertib dan Pedoman Desain di Kawasan Sentul City, sebelum diadakannya Akta Jual Beli dan Pemecahan Sertipikat Induk ;

**D. TENTANG PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) DARI PENGGUGAT**

34. Bahwa tidak benar dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya (Hlm. 6 Butir 17) sebagai berikut :

*"Bahwa dikarenakan Gugatan a quo didasarkan atas bukti-bukti yang berdasar hukum, 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."*

Dalil di atas **TIDAK BENAR** dan **MENGADA-ADA** karena pada faktanya Gugatan yang telah diajukan oleh PENGGUGAT dalam Perkara a quo **TIDAK** didasarkan pada bukti- bukti yang autentik dan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

35. Bahwa Pasal 1868 KUHPerdara mengatur sebagai berikut :

*"Suatu Akta Otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya."*

PPJB No. 0206/2007 yang diajukan oleh PENGGUGAT **BUKAN** Akta Otentik yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara ;

36. Bahwa Pasal 180 Ayat (1) HIR mengatur sebagai berikut :



*“Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan.”*

Selanjutnya, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (**“SEMA No. 3/2000”**) mengatur syarat-syarat dikabulkannya Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), yaitu sebagai berikut :

- a. ***Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;***
- b. *Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- c. *Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik ;*
- d. *Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap ;*
- e. *Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv ;*
- f. ***Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan ;***
- g. *pokok sengketa mengenai bezitsrecht.*

Berdasarkan ketentuan di atas, telah diatur bahwa Ketua Pengadilan Negeri dan Para Hakim Pengadilan Negeri untuk **TIDAK** memutus Putusan Serta Merta, kecuali diajukan berdasarkan Putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan Perkara *a quo*.

Permohonan Putusan Serta Merta yang diajukan oleh PENGGUGAT **TIDAK** didasarkan pada Putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan Gugatan *a quo* yang diajukan oleh PENGGUGAT ;



37. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, sangatlah beralasan bagi TERGUGAT untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk **MENOLAK** Permohonan Serta Merta yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya ;

**E. TENTANG PERMOHONAN UANG PAKSA (DWANGSOM)**

38. Bahwa tidak benar dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya (Hlm. 9 Butir 15) sebagai berikut :

*“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.”*

39. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 34 K/Sip/1954 tertanggal 28 September 1965, terdapat pertimbangan sebagai berikut :

*“Tuntutan pembayaran uang paksa tidak dapat diterima karena tidak jelas dasar hukumnya.”*

Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menjelaskan dasar hukum permintaan uang paksa (*Dwangsom*) secara jelas. Sehingga, secara hukum sudah sepatutnya permintaan uang paksa (*dwangsom*) yang telah diajukan oleh PENGGUGAT dalam Perkara *a quo* haruslah **DIKESAMPINGKAN** ;

40. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, sangatlah beralasan bagi TERGUGAT untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk **MENOLAK** Permohonan Uang Paksa (*Dwangsom*) yang telah diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya ;

**DALAM REKONVENSİ :**

41. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ mohon agar dalil-dalil yang telah dinyatakan oleh PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ pada Bagian Dalam Eksepsi Kompetensi Absolut, Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara dapat secara mutatis mutandis termasuk dalam Bagian Dalam Rekonvensi ;
42. Bahwa **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) secara terlebih dahulu (*exceptio non adimpleti contractus*)** dikarenakan TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ tidak menjalankan kewajiban sesuai Pasal 10.7 PPJB No. 0206/2007 sebagai berikut :

*“PIHAK KEDUA sudah harus mulai mendirikan bangunan rumah di atas Tanah tersebut sesuai dengan desain yang telah disetujui oleh PIHAK*



*PERTAMA selambat-lambatnya dalam bulan sesuai yang tercantum pada Lampiran PPJB.”*

Namun hingga saat ini atau 12 (dua belas) tahun terhitung sejak jatuh tempo pendirian bangunan sesuai dengan Lampiran PPJB No. 0206/2007, TERGUGAT REKONVENS/ PENGGUGAT KONVENS **TIDAK** menjalankan kewajiban untuk mendirikan bangunan sesuai dengan desain dan pada waktu yang telah disepakati TERGUGAT dalam PPJB No. 0206/2007 beserta Lampirannya.

Dengan demikian, **BENAR** bahwa TERGUGAT REKONVENS/PENGGUGAT KONVENS telah melakukan Perbuatan Wanprestasi secara terlebih dahulu (*exceptio non adimpleti contractus*) ;

43. Bahwa Pasal 7.1.d PPJB No. 0206/2007 mengatur sebagai berikut :  
*“PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat bahwa PPJB ini dapat dibatalkan, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :*

*7.1.d PIHAK KEDUA tidak memenuhi kewajiban dan atau melanggar salah satu ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini, antara lain yang berkenaan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 8.4, pasal 10.11 dan 13.5 dimana PIHAK KEDUA tetap tidak melaksanakan kewajibannya.”*

Selanjutnya, Pasal 10.11 Huruf a PPJB No. 0206/2007 mengatur sebagai berikut:

*“Dalam hal PIHAK KEDUA belum juga membangun rumah di atas Kavling tanah dimaksud setelah lewat waktu yang disepakati antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sebagaimana diatur dalam Lampiran PPJB, maka :*

- a. Semua biaya-biaya yang timbul dan atau resiko-resiko yang timbul dari Peraturan Pemerintah, sepenuhnya ditanggung oleh PIHAK KEDUA, dengan tidak mengurangi hak PIHAK PERTAMA untuk membatalkan PPJB ini.”*

44. Selain ketentuan dalam PPJB No. 0206/2007, TERGUGAT REKONVENS/PENGGUGAT KONVENS juga terikat pada Rencana Perdamaian yang telah di homologasi dalam Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst. (**“Rencana Perdamaian”**).

Hal tersebut dikarenakan TERGUGAT REKONVENS/PENGGUGAT KONVENS telah mengajukan Tagihan kepada PENGGUGAT REKONVENS/TERGUGAT KONVENS dan terdaftar sebagai Kreditur



berdasarkan Daftar Piutang PT. Sentul City Tbk *in casu* PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ ;

45. Bahwa Bagian 3.2 huruf (a) angka (viii) Rencana Perdamaian tentang Rencana Penyelesaian Terhadap Kreditor Konkuren Residensial Kavling Tak Terbangun, mengatur sebagai berikut :

*"Ketentuan-ketentuan dalam PPJB dan/atau Addendum Pembaharuan Waktu Membangun (jika ada) atas kavling belum terbangun antara Debitor dengan Kreditor Kavling Tak Terbangun tetap berlaku mengikat, termasuk namun tidak terbatas pada pengesampingan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata."*

Berdasarkan ketentuan di atas, maka telah terang benderang bahwa **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ** sepakat untuk mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdato;

Oleh karena itu, meskipun antara PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ dan TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ telah sepakat untuk mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdato, namun demi kepastian hukum antara Para Pihak, maka PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ bermaksud untuk menggunakan haknya untuk **MEMBATALKAN** PPJB No. 0206/2007 beserta Lampirannya dalam Gugatan Rekonvensi *a quo* ;

46. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka sangatlah beralasan bagi PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk menyatakan **BATAL** dan **TIDAK BERKEKUATAN HUKUM** Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0206/SMD/PPJBT/SC/12/2007 tertanggal 5 Desember 2007 antara PENGGUGAT REKONVENSİ/ TERGUGAT KONVENSİ dengan TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya, maka TERGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut :

**DALAM KONVENSİ :**

**DALAM EKSEPSİ :**

- 1) Mengabulkan Eksepsi yang telah diajukan oleh TERGUGAT untuk seluruhnya ;
- 2) Menyatakan Gugatan yang telah diajukan oleh PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Menghukum PENGGUGAT untuk menanggung seluruh biaya perkara yang timbul dalam Perkara *a quo* ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- 1) Menolak Gugatan yang telah diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- 2) Menghukum PENGGUGAT untuk menanggung seluruh biaya perkara yang timbul dalam Perkara *a quo* ;

## DALAM REKONVENSİ :

- 1) Mengabulkan Gugatan Rekonvensi yang telah diajukan oleh PENGGUGAT REKONVENSİ/ TERGUGAT KONVENSİ untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan TERGUGAT REKONVENSİ/PENGUGAT KONVENSİ telah melakukan Perbuatan Wanprestasi ;
- 3) Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0206/SMD/PPJBT/SC/12/2007 tertanggal 5 Desember 2007 antara PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ dengan TERGUGAT REKONVENSİ/PENGUGAT KONVENSİ ;
- 4) Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ/PENGUGAT KONVENSİ untuk menanggung seluruh biaya perkara yang timbul dalam Perkara *a quo* ;

## A T A U

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* berpendapat lain, maka Kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas eksepsi kewenangan Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan tanggapan sebagai berikut :

Jawaban dan Eksepsi dari Tergugat, selanjutnya Penggugat telah menyampaikan Replik pada tertanggal 5 Januari 2023 dan atas Replik Penggugat, Tergugat telah menanggapi dalam Duplik tertanggal 12 Januari 2023

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Tergugat telah memajukan sebagai tangkisan/eksepsi sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo (kompetensi absolut);
2. Eksepsi tentang Gugatan Prematur;
3. Eksepsi tentang Gugatan kabur;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil Tergugat mengenai eksepsi Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili perkara aquo, Kuasa Tergugat di persidangan telah menyampaikan bukti awal berupa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy sesuai asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0206/SMD/PPJBT/SC/12/2007 tertanggal 5 Desember 2007 diberi tanda bukti TA-1;

2. Foto copy sesuai print out Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa diberi tanda bukti TA-2

Menimbang, bahwa sedangkan untuk membantah dalil mengenai Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat, Kuasa Penggugat telah menyampaikan bukti permulaan sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai asli Surat dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia No. 22.798/IV/BANI/AT-In tanggal 11 April 2022, diberi tanda bukti P-1;

2. Foto copy sesuai asli Surat dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia No. 22.1146/V/BANI/AT-In tanggal 31 Mei 2022, diberi tanda bukti P-2;

3. Foto copy sesuai asli Kwitansi/Receipt No. 07020 tanggal 31 Maret 2022, diberi tanda bukti P-3

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

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

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban Tergugat terdapat eksepsi mengenai Pengadilan Negeri tidak berwenang secara absolut (kompetensi absolut), maka berdasarkan Pasal 136 HIR Majelis Hakim sebelum memeriksa pokok perkara ini terlebih dahulu akan mempertimbangkan kompetensi tersebut dan selanjutnya menjatuhkan Putusan Sela;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat ;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut) oleh karena itu berdasarkan Pasal 136 HIR maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kompetensi absolut dapat diartikan sebagai kewenangan Pengadilan dengan didasarkan pada obyek atau materi pokok perkaranya;



Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat khususnya mengenai kompetensi absolut pada pokoknya adalah bahwa dalam Pasal 15 PPJB No. 0206/2007 telah ada pilihan hukum sekiranya terjadi sengketa akibat pelaksanaan perjanjian PPJB No. 0206/2007 yaitu di Badan Arbitrase Nasional Indonesia dan juga Penggugat sebenarnya telah mencabut permohonan Arbitrase 45024/III/ARB-BANI/2022;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dlil-dalil Posita Gugatan Penggugat, pada pokoknya yang menjadi dasar adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli 0206/SMD/PPJBT/SC/12/2007 tertanggal 5 Desember 2007 sebagaimana dalil Posita angka 7 Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat dalam Replik mengajukan tanggapan pada pokoknya bahwa Penggugat mencabut permohonan Arbitrase karena berdsarkan Surat dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia No. 22.607/III/BANI/AT-Ln tanggal 18 Maret 2022, pencabutan dikarenakan Tergugat yang saat itu sebagai Termohon dalam perkara Permohonan Arbitrase tidak melakukan pembayaran biaya arbitrase sebesar 50% dari total biaya Arbitrase sejumlah Rp. 227.211.600,00 (dua ratus dua puluh tujuh juta dua ratus sebelas ribu enam ratus rupiah) atau sama dengan Rp. 113.605.800,00 (seratus tiga belas juta enam ratus lima ribu delapan ratus rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk memperkuat dalil mengenai eksepsi kompetensi absolut telah mengajukan bukti permulaan berupa:

1. Foto copy sesuai asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0206/SMD/PPJBT/SC/12/2007 tertanggal 5 Desember 2007 diberi tanda bukti TA-1;
2. Foto copy sesuai print out Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa diberi tanda bukti TA-2

Menimbang, bahwa terhadap dalil mengenai Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat, Penggugat juga menyampaikan bukti permulaan sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai asli Surat dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia No. 22.798/IV/BANI/AT-In tanggal 11 April 2022, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy sesuai asli Surat dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia No. 22.1146/V/BANI/AT-In tanggal 31 Mei 2022, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy sesuai asli Kwitansi/Receipt No. 07020 tanggal 31 Maret 2022, diberi tanda bukti P-3

Menimbang, bahwa didalam Pasal 15 PPJB No. 0206/2007 (Bukti TA-1) mengatur ketentuan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul di antara Para Pihak mengenai PPJB dengan segala akibat dan pelaksanaan-nya, maka Para Pihak akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya baik perbuatan ingkar janji maupun mengenai perbuatan melanggar hukum sebagai akibat pelaksanaan Perjanjian ini, oleh dan menurut aturan prosedur yang ditentukan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan mengambil tempat persidangan di Jakarta. Putusan BANI tersebut adalah mengikat kedua belah pihak dan merupakan putusan yang pertama dan terakhir (final and binding). Untuk kepentingan pelaksanaan putusan BANI tersebut para pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Bogor, Jawa Barat.”*

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut dengan jelas para pihak yang menundukan diri dalam PPJB No. 0206/2007 telah memilih Badan Arbitrase Nasional Indonesia sebagai forum yang dipilih untuk menyelesaikan sengketa apabila timbul permasalahan dalam pelaksanaan isi PPJB tersebut;

Menimbang, bahwa sedangkan Penggugat dalam dalil gugatannya menyampaikan bahwa gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Cibinong karena Penggugat telah berusaha membawa permasalahan ini pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia dengan bukti P-3 berupa pembayaran biaya proses pemeriksaan di Badan Arbitrase Nasional Indonesia yang menjadi kewajiban Penggugat, namun sebagaimana bukti P-1 ternyata Tergugat belum membayarkan biaya pemeriksaan yang menjadi kewajiban Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-3 berupa surat dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia kepada Kuasa Penggugat memberitahukan mengenai ketentuan Pasal 35 ayat (1) Peraturan dan Prosedur Arbitrase BANI yang pada pokoknya Badan Arbitrase Nasional harus menagih kepada setiap pihak setengah dari estimasi biaya arbitrase dan memberikan jangka waktu tertentu kepada para pihak untuk membayarnya. Apabila suatu pihak lalai membayar bagiannya, maka jumlah yang sama harus dibayarkan oleh pihak lain yang kemudian akan diperhitungkan dalam Putusan dengan kewajiban pihak yang lalai tersebut;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut pihak Badan Arbitrase Nasional Indonesia telah meminta Pemohon BANI (Penggugat dalam perkara ini) agar mempertimbangkan untuk membayar terlebih dahulu kewajiban Termohon (Tergugat dalam perkara ini) karena hal tersebut merupakan keharusan apabila pihak lainnya lalai dalam melakukan pembayaran biaya arbitrase;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 35 ayat (1) Peraturan dan Prosedur Arbitrase BANI tersebut, maka adalah kewajiban Penggugat sebagai Pemohon arbitrase pada BANI untuk membayar biaya yang diperlukan guna melanjutkan pemeriksaan perkara yang diajukan Pemohon pada BANI sekiranya Termohon lalai dalam melakukan pembayaran biaya arbitrase sehingga dengan demikian point 4 dalil Posita Penggugat yang menyatakan satu-satunya upaya hukum bagi Penggugat adalah mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Cibinong haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dari ketentuan Pasal 35 ayat (1) Peraturan dan Prosedur Arbitrase BANI serta dihubungkan dengan ketentuan Pasal 77 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menentukan bahwa biaya arbitrase akan dibebankan pada pihak yang kalah dan apabila putusan mengabulkan sebagian tuntutan maka akan dibebankan pada para pihak secara seimbang, sehingga berdasarkan dua ketentuan tersebut maka pada akhirnya biaya yang dikeluarkan oleh Pemohon arbitrase sekiranya Pemohon arbitrase membayarkan terlebih dahulu kewajiban Termohon arbitrase pada akhirnya akan diperhitungkan menjadi kewajiban pihak yang kalah dan bukan pada Pemohon;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian pertimbangan diatas serta berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang menentukan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam Perjanjian Arbitrase, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan dan selanjutnya Pengadilan Negeri Cibinong menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 136 Herzien Indlandsch Reglement (HIR) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk mengadili perkara perdata gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Cbi;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.905.000,00 (sembilan ratus lima ribu rupiah)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis, tanggal 6 Februari 2023, oleh kami, Victor Suryadipta, S.H, sebagai Hakim Ketua, Ruth Marina D Siregar, S.H., M.H dan Amran S Herman, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Kamis, tanggal 9 Februari 2023 dengan dihadiri oleh Zuherma, S.H sebagai Panitera Pengganti tanpa hadirnya Turut Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Cibinong pada hari itu juga

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

1. Ruth Marina D Siregar, SH. MH.

Victor Suryadipta, SH.

2. Amran S Herman, SH. MH.

Panitera Pengganti,

Zuherma, SH.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	: Rp 30.000,00;
2. Pemberkasan / ATK .....	: Rp 75.000,00;
3. Panggilan .....	: Rp750.000,00;
4. PNBP Panggilan .....	: Rp 30.000,00;
5. Redaksi .....	: Rp 10.000,00;
6. Meterai .....	: Rp 10.000,00;
Jumlah	: Rp.905.000,00;
( sembilan ratus lima ribu rupiah )	