



P U T U S A N

Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Zubaidillah, berkedudukan di Cililitan Besar Dewi Sartika No. 35, RT/RW. 004/004, Kel. Cililitan, Kec. Keramat Jati, Jakarta Timur, Prov. DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bonatua Pakpahan, S.H.,M.H., Amir Husin S.H.,M.H Syapri Adillah, S.H.,M.H dan Subhan, S.H.,M.H, para Advokat dan/atau Konsultan Hukum pada BAASS & Co. LAW FIRM, yang beralamat di JL. Pejaten Raya No. 15, lantai 2, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dengan domisili elektronik bonatua.lawyer@gmail.com., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 November 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 27-11-2020, Nomor 1112/SK.Pdt/2020/PN Cbi. Sebagai, **Penggugat**

Lawan:

PT. Inti Sinar, berkedudukan di Kampung Duren Baru, Perum Green View 2, Blok D-3, RT/RW. 001/008, Desa Susukan, Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor, Prov. Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Riky M Siregar, SH, Tarmizi, SH, M Noor Shahib, SH, Nurhalim, SH, Endang Sunaryo, SH dan Tamren Siregar, SH.MH, Para Advokat pada Law Office SIREGAR-NURHALIM & ASSOCIATES, yang beralamat di Graha Mampang 3rd Floor, Suite 305 Jl. Mampang Prapatan Raya Kav. 100 Jakarta Selatan 12760, dengan domisili elektronik rikylawyer@gmail.com., berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 November 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 02-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12-2020, nomor 1138/SK.Pdt/2020/PN Cbi, sebagai

Tergugat

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 17 November 2020 dalam Register Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa TERGUGAT berdomisili hukum di Kampung Duren Baru, Perum Green View 2, Blok D-3, RT/RW. 001/008, Desa Susukan, Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor, Prov. Jawa Barat;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR menentukan bahwa gugatan perdata pada tingkat pertama yang termasuk wewenang pengadilan Negeri, diajukan kepada Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal, tempat kediamannya yang sebenarnya;
3. Bahwa jika gugatan itu benda tetap (benda tak bergerak) maka gugatan diajukan pada pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi benda tetap itu terletak;

Bahwa oleh karena itu, sangat berdasar dan beralasan hukum jika gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Cibinong.

POSITA GUGATAN PENGGUGAT

4. Bahwa PENGGUGAT telah mengadakan hubungan kerja sama dengan TERGUGAT mengenai Pembebasan Tanah sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tertanggal 06 April 2018 selanjutnya disebut "Perjanjian". Adapun obyek perjanjian ini adalah tanah yang terletak di RT.04/RW.09, Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Perjanjian tersebut pada pokoknya mengatur sebagai berikut :

- 4.1. Bahwa TERGUGAT bersedia membeli bidang-bidang tanah dari PENGGUGAT dan/atau yang diwakilinya atas bidang-bidang tanah yang terletak **di Desa Raga Jaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi);**

Halaman 2 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/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)



4.2. Bahwa harga jual beli tanah sebagaimana dimaksud pada butir (4.1.) gugatan ini telah disepakati seharga Rp280.000,-/m² (dua ratus delapan puluh ribu rupiah per meter persegi) sudah termasuk semua biaya operasional, biaya pembebasan garapan, biaya pengurusan surat keterangan tidak sengketa atau tumpang tindih, riwayat tanah dan lain-lain sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 Perjanjian;

4.3. Bahwa Tata Cara Pembayaran yang dilakukan oleh TERGUGAT telah diuraikan di dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf e, ayat (2) huruf a sampai dengan huruf d Perjanjian;

4.4. Bahwa denda keterlambatan pembayaran masing-masing dibebankan 2% (dua persen) terhadap masing-masing pihak yang lalai dalam melaksanakan kewajibannya;

5. Bahwa terhadap luas tanah yang disebutkan dalam butir (4) gugatan ini, PENGGUGAT ternyata hanya dapat membebaskan tanah yang dimaksud sebanyak 10 (sepuluh) bidang tanah dengan total luas tanah seluas 13.833 m² (tiga belas ribu delapan ratus tiga puluh tiga meter persegi) dengan harga sebesar Rp280.000,-/m² (dua ratus delapan puluh ribu rupiah per meter persegi). Selanjutnya untuk menutupi kekurangan tanah tersebut, TERGUGAT meminta PENGGUGAT untuk mencari tanah pengganti yang lain dan PENGGUGAT berhasil membebaskan tanah antara lain:

5.1. Dua bidang tanah dengan total luas 1.719 m² (seribu tujuh ratus sembilan belas meter persegi) dengan harga yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebesar Rp300.000,-/m² (tiga ratus ribu rupiah per meter persegi) dan;

5.2. Dua bidang tanah dengan total luas 874 m² (delapan ratus tujuh puluh empat meter persegi) dengan harga sebesar Rp350.000,-/m² (tiga ratus lima puluh ribu per meter persegi);

6. Bahwa berdasarkan dalil PENGGUGAT butir (4), harga dan luas tanah dirinci sebagai berikut:

- a. luas tanah seluas 13.833 m² x Rp280.000,-/m² = Rp3.873.240.000,-
- b. luas tanah seluas 1.719 m² x Rp300.000,-/m² = Rp515.700.000,-
- c. luas tanah seluas 874 m² x Rp350.000,-/m² = Rp305.900.000,-

Sehingga total harga tanah yang menjadi kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT untuk luas tanah 16.426 m² (enam belas ribu

Halaman 3 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat ratus dua puluh enam) adalah Rp4.694.840.000,- (empat milyar enam ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah);

7. Bahwa berdasarkan isi Pasal 6 ayat (1) Perjanjian, PENGUGAT berkewajiban untuk menyelesaikan pengurusan sertipikat tanah seluas $16.426 \text{ m}^2 - 13.500 \text{ m}^2 = 2.926 \text{ m}^2$. Oleh karena itu TERGUGAT berkewajiban untuk membayar biaya jasa pengurusan sertipikat sebesar $\text{Rp}10.000,- \times \text{Rp}2.926 = \text{Rp}29.260.000,-$ (dua puluh sembilan juta dua ratus enam puluh ribu rupiah);

8. Bahwa berdasarkan fakta pada butir (6) dan (7), TERGUGAT memiliki kewajiban pembayaran kepada PENGUGAT sebesar $\text{Rp}4.694.840.000,- + \text{Rp}29.260.000,- = \text{Rp}4.724.100.000,-$

Terbilang "empat milyar tujuh ratus dua puluh empat juta seratus ribu rupiah".

9. Bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada butir (8) gugatan a quo, TERGUGAT telah melakukan pembayaran atas kewajibannya dengan rincian sebagai berikut:

- 9.1. tanggal 9 April 2018 sebesar Rp200.000.000,-
- 9.2. tanggal 15 Mei 2018 sebesar Rp50.000.000,-
- 9.3. tanggal 25 Mei 2018 sebesar Rp120.000.000,-
- 9.4. tanggal 9 Juni 2018 sebesar Rp500.000.000,-
- 9.5. tanggal 2 Juli 2018 sebesar Rp300.000.000,-
- 9.6. tanggal 2 Juli 2018 sebesar Rp50.000.000,-
- 9.7. tanggal 23 Juli 2018 Sebesar Rp25.000.000,-
- 9.8. tanggal 10 September 2018 sebesar Rp1.616.000,-
- 9.9. tanggal 29 November 2018 sebesar Rp1.000.000.000,-
- 9.10. tanggal 3 Desember 2018 sebesar Rp50.000.000,-
- 9.11. tanggal 21 Januari 2019 sebesar Rp70.000.000,-
- 9.12. tanggal 7 Februari 2019 sebesar Rp15.000.000,-
- 9.13. tanggal 21 Februari 2019 sebesar Rp8.000.000,-
- 9.14. tanggal 17 Mei 2019 sebesar Rp300.000.000,-
- 9.15. tanggal 29 Mei 2019 Sebesar Rp50.000.000,-
- 9.16. tanggal 12 Februari 2020 sebesar Rp35.000.000,-
- 9.17. tanggal 12 Februari 2020 sebesar Rp365.000.000,-

Bahwa oleh karena itu, TERGUGAT telah melakukan pembayaran sebesar Rp.3.139.616.000,- (tiga milyar seratus tiga puluh sembilan juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

Halaman 4 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/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

10. Bahwa oleh karena itu, TERGUGAT masih memiliki kewajiban yaitu:

a. Pembayaran sisa harga tanah **(Rp4.694.840.000,-) - (Rp3.139.616.000) = Rp1.555.224.000,-**

Terbilang “satu milyar lima ratus lima puluh lima juta dua ratus dua puluh empat ribu rupiah”.

b. Biaya pengurusan sertifikat atas tanah seluas **2.926 m² x Rp.10.000,- = Rp29.260.000,-**

Terbilang “dua puluh sembilan juta dua ratus enam puluh ribu rupiah”.

11. Bahwa berdasarkan isi Perjanjian, TERGUGAT berkewajiban untuk melaksanakan kewajibannya paling lama pada tanggal setelah penyerahan sertifikat tanah yaitu tanggal 28 Juli 2019. namun TERGUGAT telah mengalami keterlambatan pembayaran selama 15 bulan yaitu sejak tanggal 28 Juli 2019 sampai dengan tanggal 28 Oktober 2020. Oleh karena itu, TERGUGAT harus dibebani bunga 2% x (Rp1.555.224.000,- + Rp29.260.000,-) x 15 bulan = Rp475.345.200,-

Terbilang “empat ratus tujuh puluh lima juta tiga ratus empat puluh lima ribu dua ratus rupiah”.

12. Bahwa untuk mengingatkan TERGUGAT agar TERGUGAT melaksanakan kewajibannya, PENGUGAT melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan surat somasi sebanyak 3 (tiga) kali yaitu sebagai berikut:

12.1. Surat Nomor: 51/LGL-BASS/VIII/2020, tertanggal 20 Agustus 2020, Perihal: Somasi Pertama;

12.2. Surat Nomor: 53/LGL-BASS/IX/2020, tertanggal 14 September 2020, Perihal: Somasi Kedua;

12.3. Surat Nomor: 60/LGL-BASS/IX/2020, tertanggal 25 September 2020, Perihal: Somasi Ketiga (terakhir);

13. Bahwa terhadap surat teguran/somasi keterlambatan pembayaran sebagaimana dimaksud pada butir (12) posita gugatan ini, TERGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya meskipun telah mendapat teguran dari PENGUGAT. Oleh karenanya sudah patut dan beralasan hukum untuk menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi;

TERGUGAT TELAH WANPRESTASI

14. Bahwa Perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan telah memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHperdata. Dengan demikian Perjanjian Pembebasan Tanah

Halaman 5 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/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

sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tertanggal 06 April 2018 **adalah perjanjian yang sah, oleh karenanya berlaku sebagai undang-undang bagi PENGUGAT dan TERGUGAT sehingga terikat untuk melaksanakannya vide Pasal 1338 KUHPerdara;**

15. Pasal 1238 KUHPerdara menentukan bahwa:

*"Siberutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa siberutang akan **harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;**"*

16. Bahwa berdasarkan isi Perjanjian, TERGUGAT berkewajiban untuk melunasi kewajibannya pada tanggal 28 Juli 2019. Namun faktanya sampai dengan tanggal gugatan a quo diajukan, TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya tersebut;

17. Bahwa PENGUGAT telah mengingatkan TERGUGAT agar melaksanakan kewajibannya melalui kuasa hukumnya sebagaimana diuraikan dalam posita PENGUGAT butir (12). Berdasarkan ketentuan dalam **Pasal 1243 KUHPerdara** mengatur bahwa *"tuntutan atas wanprestasi suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila si berutang telah diberi peringatan bahwa ia melalaikan kewajibannya, namun kemudian ia tetap melalaikannya"*. Oleh karena itu, sudah terbukti bahwa TERGUGAT telah memenuhi kualifikasi suatu perbuatan wanprestasi sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1238 KUHPerdara;

18. Bahwa menurut doktrin hukum Profesor Subekti, SH dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT. Intermasa, 2003 menyatakan bahwa Debitur dikatakan lalai apabila ia:

- a. **tidak memenuhi kewajibannya** atau;
- b. terlambat memenuhinya atau;
- c. memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan dalam posita, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa TERGUGAT telah memenuhi unsur wanprestasi karena TERGUGAT tidak Memenuhi Kewajibannya.

19. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1239 KUPerdara menyebutkan *"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu apabila siberutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan **penggantian biaya, rugi dan bunga**"*.

Halaman 6 dari 51 Putusan Nomor **346/Pdt.G/2020/PN Cbi**



TINDAKAN TERGUGAT TELAH MENIMBULKAN KERUGIAN KEPADA PENGGUGAT

20. Bahwa akibat dari perbuatan wanprestasi TERGUGAT, PENGGUGAT telah mengalami kerugian baik Kerugian materil dan kerugian Immateril sebagai berikut:

20.1. Kerugian materil

a. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT yang tidak melaksanakan kewajibannya, PENGGUGAT mengalami kerugian pembayaran sisa harga tanah sebesar **Rp1.555.224.000,-**

Terbilang satu milyar Lima ratus lima puluh lima juta dua ratus dua puluh empat ribu rupiah.

b. Biaya pembuatan sertifikat atas tanah seluas **2.926 m² x Rp10.000,- = Rp29.260.000,-**

Terbilang “dua puluh sembilan juta dua ratus enam puluh ribu rupiah”.

20.2. Kerugian Immateril

PENGUGAT sebagai pelaku usaha seharusnya dapat menggunakan uang kerugian sebagaimana dimaksud pada butir (20.1.) gugatan ini untuk membiayai atau sebagai modal usaha PENGUGAT khususnya untuk membayar kewajiban PENGUGAT kepada Pihak Ketiga. Akibat perbuatan TERGUGAT yang tidak melaksanakan kewajibannya, pihak ketiga menjadi tidak percaya kepada PENGUGAT dalam melakukan kerja sama usaha oleh karenanya mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT berupa reputasi yang kurang baik dikalangan pelaku usaha yang sebenarnya tidak bisa dinilai dengan uang. Namun PENGUGAT memperkirakan bahwa kerugian immateril yang di derita oleh PENGUGAT apabila dengan dihitung dari asumsi yang paling kecil, adalah setidaknya-tidaknya **sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)**

BUNGA ATAS KERUGIAN

21. Bahwa dalam perkara *a quo*, mengingat TERGUGAT telah nyata-nyata melakukan perbuatan wanprestasi yang menimbulkan kerugian kepada PENGUGAT sebagaimana telah diuraikan pada posita gugatan PENGUGAT diatas maka sangat beralasan dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menghukum TERGUGAT untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar bunga atas kerugian yang dialami oleh PENGUGAT sebagai kompensasi bagi PENGUGAT;

22. Bahwa berdasarkan perjanjian TERGUGAT berkewajiban untuk melaksanakan kewajibannya paling lama tanggal setelah penyerahan sertifikat tanggal 28 Juli 2019. Oleh TERGUGAT telah mengalami keterlambatan pembayaran selama 15 bulan per tanggal 28 Oktober 2020. oleh karena itu, **TERGUGAT harus dibebani bunga 2% x (Rp1.555.224.000,- + Rp29.260.000,-) x 15 bulan = Rp475.345.200,-**

Terbilang “empat ratus tujuh puluh lima juta tiga ratus empat puluh lima ribu dua ratus rupiah”.

SITA JAMINAN

23. Bahwa, dalil-dalil PENGUGAT menyangkut perbuatan TERGUGAT dalam gugatan ini, adalah fakta yang tidak dapat disanggah bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi yang merugikan kepentingan PENGUGAT, yang karenanya sangat berdasar mengacu pada Pasal 227 HIR dan dengan tujuan untuk melindungi hak-hak PENGUGAT agar gugatan ini tidak menjadi *illusoir* apabila kemudian dikabulkan, maka PENGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk kiranya meletakkan sita jaminan terhadap obyek jual beli tanah sebagai berikut:

23.1. Tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 5469, seluas 1.636 m² yang terletak di Desa/Kelurahan Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

23.2. Tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 5471, seluas 11.488 m² yang terletak di Desa/Kelurahan Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

23.3. Tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 5470, seluas 2.427 m² yang terletak di Desa/Kelurahan Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat; dan

23.4. Tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 5467, seluas 2.000 m² yang terletak di Desa/Kelurahan Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

DALAM PROVISI

Halaman 8 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/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)



24. Bahwa guna melindungi kepentingan PENGUGAT selaku penyedia tanah/ penjual yang beritikad baik serta guna menghindari adanya tindakan TERGUGAT dan/atau pihak lain yang menguasai obyek jual beli, maka terhadap tanah yang menjadi obyek jual beli yang saat ini sudah dikuasai oleh pihak lain yang mana akan dapat mengakibatkan kerugian lebih lanjut bagi PENGUGAT baik langsung maupun tidak langsung, maka dengan ini PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menerbitkan Putusan Provisi yang memerintahkan TERGUGAT dan pihak lain yang saat ini menguasai obyek Perjanjian ini untuk tidak melakukan tindakan apapun termasuk namun tidak terbatas pada penjualan dan/atau mengagunkan bidang tanah yang terletak di RT.04/RW.09, Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat (obyek Perjanjian) sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum yang tetap;

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORAAND)

25. Bahwa pada angka 4 dari Surat Edaran Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil (**"SEMA No.1/2000"**) mengatur tentang syarat-syarat agar dikabulkannya suatu permohonan putusan serta merta sebagai berikut:

"Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal sebagai berikut:

- (a) *Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*
- (b) *Gugatan hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- (c) *Gugatan berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;*
- (d) *Pokok sengketa mengenai bezitrecht."*



26. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang kuat berupa akta otentik, akta di bawah tangan maka sangat berdasarkan hukum dan sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR apabila putusan Pengadilan Negeri Cibinong atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi;

27. Bahwa oleh karena TERGUGAT berada di pihak yang kalah, maka patut dan layak menurut hukum jika Pengadilan Negeri Cibinong membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo* kepada TERGUGAT;

PERMOHONAN (PETITUM)

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan segala hormat PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk berkenan memanggil kedua belah pihak untuk duduk bersidang dalam suatu ruang sidang yang telah ditentukan dan mengambil putusan hakim yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM PROVISI

Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT atau Pihak lain yang saat ini menguasai obyek sengketa untuk tidak melakukan tindakan apapun termasuk namun tidak terbatas pada penjualan dan/atau mengagunkan bidang tanah yang terletak di RT.04/RW.09, Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat yang menjadi obyek perjanjian sampai dengan putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum yang tetap;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dalam Surat Perjanjian tertanggal 06 April 2018 tentang Pembebasan Tanah adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT yang tidak membayarkan kewajibannya adalah perbuatan Wanprestasi;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materil sisa harga tanah sebesar **Rp1.555.224.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh lima juta dua ratus dua puluh empat ribu rupiah);**
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya jasa pengurusan sertifikat atas tanah sebesar **Rp29.260.000,- (dua puluh sembilan juta dua ratus enam puluh ribu rupiah);**

Halaman 10 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Immateril kepada PENGGUGAT sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar bunga kepada PENGGUGAT sebesar $2\% \times (\text{Rp } 1.555.224.000,- + \text{Rp } 29.260.000,-) \times 15 \text{ bulan} = \text{Rp } 475.345.200,-$ (**empat ratus tujuh puluh lima juta tiga ratus empat puluh lima ribu dua ratus rupiah**);
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap:
 - a. Tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 5469, seluas 1636 M2 Desa/Kelurahan Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
 - b. Tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 5471, seluas 11488 M2 Desa/Kelurahan Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
 - c. Tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 5470, seluas 2427 M2 Desa/Kelurahan Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
 - d. Tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 5467, seluas 2000 M2 Desa/Kelurahan Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
9. Menetapkan putusan dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun ada upaya hukum baik banding, kasasi, peninjauan kembali maupun perlawanan atas putusan dalam perkara ini (*uit voer baar bij vooraad*);
10. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada TERGUGAT.

Apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequa et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya Bonatua Pakpahan, S.H., M.H., Amir Husin S.H., M.H Syapri Adillah, S.H., M.H dan Subhan, S.H., M.H, para Advokat dan/atau Konsultan Hukum pada BAASS & Co. LAW FIRM, yang beralamat di JL. Pejaten Raya No. 15, lantai 2, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 November 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 27-11-2020, Nomor 1112/SK.Pdt/2020/PN Cbi, dan Tergugat hadir kuasanya Riky M Siregar, SH, Tarmizi, SH, M Noor Shahib, SH, Nurhalim, SH,

Halaman 11 dari 51 Putusan Nomor **346/Pdt.G/2020/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

Endang Sunaryo, SH dan Tamren Siregar, SH.MH, Para Advokat pada Law Office SIREGAR-NURHALIM & ASSOCIATES, yang beralamat di Graha Mampang 3rd Floor, Suite 305 Jl. Mampang Prapatan Raya Kav. 100 Jakarta Selatan 12760, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 November 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 02-12-2020, nomor 1138/SK.Pdt/2020/PN Cbi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Lucy Ermawati, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Januari 2021, 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;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

1. Bahwa adapun dalil-dalil dalam Jawaban Konvensi Tergugat adalah sebagai berikut;
2. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas Seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui Tergugat secara tegas dan tertulis;
3. Bahwa benar Tergugat dan Penggugat telah melakukan kesepakatan sebagaimana tertuang dalam **"SURAT PERJANJIAN PEMBEBASAN TANAH"** tertanggal 06 April 2018 untuk selanjutnya disebut **"Perjanjian"**, dalam perjanjian tersebut **Penggugat sebagai Pihak Pertama** dan **Tergugat sebagai Pihak Kedua**;
4. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Perjanjian, letak Objek Perjanjian tersebut berada di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor dengan seluas **20.000 M2** (dua puluh ribu meter persegi) dalam satu hamparan dan dalam satu surat/sertifikat;

Halaman 12 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/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

5. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Perjanjian, harga objek jual beli yang disepakati adalah **sebesar Rp.280.000,-** (dua ratus delapan puluh ribu rupiah) per meter persegi, harga tersebut sudah termasuk biaya operasional, biaya pembebasan garapan, biaya pengurusan surat keterangan tidak sengketa/tumpang tindih, riwayat tanah, leter C, biaya pengurusan surat lainnya yang berhubungan dengan akte/sertifikat, komisi, dan semua surat-surat yang diperlukan oleh Pihak Kedua untuk proses izin di Kelurahan termasuk pajak-pajak akibat pelepasan hak atau jual beli yang selanjutnya sebagai syarat untuk proses sertifikat;

6. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatannya pada **Poin 5, Poin 5.1. dan Poin 5.2.**, walaupun Penggugat menyatakan telah membebaskan tanah seluas 13.833 M2 dan 1.719 M2 serta 874 M2 dengan total keseluruhan **16.426 M2** (enam belas ribu empat ratus dua puluh enam meter persegi), akan tetapi seharusnya Penggugat harus membebaskan tanah seluas **20.000 M2** (dua puluh ribu meter persegi) sebagaimana dalam Pasal 1 Perjanjian, **dengan demikian bahwa Penggugat sendirilah yang telah Wanprestasi karena Tidak Memenuhi Kewajibannya, Terlambat Memenuhinya, Memenuhinya Tetapi Tidak Seperti Yang Diperjanjikan;**

7. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatannya pada **Poin 5.1.** dan pada **Poin 5.2.**, pada Poin 5.1. Penggugat menyatakan harga tanah sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) per meter persegi dan pada Poin 5.2. Penggugat menyatakan harga tanah sebesar Rp.350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi, padahal **seharusnya harga tanah tersebut sebesar Rp.280.000,-** (dua ratus delapan puluh ribu rupiah) per meter persegi sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2 Perjanjian, **dengan demikian Penggugat telah menyimpang dari apa yang telah disepakati bersama dalam Perjanjian;**

8. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatannya pada **Poin 6**, berdasarkan Perjanjian pada Pasal 2 harga tanah adalah sebesar Rp.280.000,- (dua ratus delapan puluh ribu rupiah) per meter persegi, bukan Rp.300.000,- atau Rp.350.000,- per meter persegi Sehingga total harga tanah yang menjadi kewajiban Tergugat kepada Penggugat untuk luas tanah 16.426 M2 bukan sebesar Rp.4.694.840.000,- Seharusnya total harga tanah yang menjadi kewajiban Tergugat kepada Penggugat adalah $16.426 \text{ M2} \times \text{Rp.280.000,-/M2} = \text{Rp.4.599.280.000,-}$

Halaman 13 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/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)



(empat milyar lima ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah)

Oleh karena perhitungan Penggugat telah salah dan keliru, maka dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak;

9. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatannya pada **Poin 7**, Penggugat menyatakan Tergugat berkewajiban membayar **biaya jasa pengurusan sertifikat sebesar Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah) per meter persegi**, yang apabila dikalikan dengan luas tanah 2.926 M2 sehingga total menjadi Rp.29.260.000,- (dua puluh sembilan juta dua ratus enam puluh ribu rupiah), **oleh karena biaya jasa pengurusan sertifikat sama sekali tidak memiliki dasar dan alasan hukum yang sah, maka dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak;**

10. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatannya pada **Poin 8**, oleh karena **perhitungan Penggugat pada Poin 6 Gugatannya telah salah dan keliru dan biaya jasa pengurusan sertifikat pada Poin 7 Gugatannya sama sekali tidak memiliki dasar dan alasan hukum yang sah, maka dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak;**

11. Bahwa Tergugat membenarkan dalil Penggugat dalam Gugatannya pada **Poin 9**, Penggugat menyampaikan perincian pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat dari mulai **Poin 9.1.** sampai dengan **Poin 9.17.**, akan tetapi perincian tersebut belum **seluruhnya**, karena masih ada beberapa pembayaran yang telah **dibayarkan oleh Tergugat yang belum dicantumkan oleh Penggugat dalam Gugatannya;**

12. Bahwa pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat langsung kepada Penggugat yang belum dicantumkan Penggugat dalam Gugatannya adalah sebagai berikut:

12.1. Tanggal 02 Agustus 2019 sebesar Rp.500.000.000,-

12.2. Tanggal 14 Oktober 2019 sebesar Rp. 70.000.000,-

12.3. Tanggal 01 November 2019 sebesar Rp. 100.000.000,-

12.4. Tanggal 09 Desember 2019 sebesar Rp.150.000.000,-

12.5. Tanggal 21 Januari 2020 sebesar Rp. 30.000.000,-

Jumlah menjadi **Rp.850.000.000,-** (delapan ratus lima puluh juta rupiah)

13. Bahwa Tergugat juga telah melakukan pembayaran kepada Penggugat melalui Saudara Kurnadi adalah sebagai berikut:

13.1. Tanggal 01 Maret 2020 sebesar Rp. 4.000.000,-

Halaman 14 dari 51 Putusan Nomor **346/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | |
|-----------------------------|--------------------------|
| 13.2. Tanggal 30 Maret 2020 | sebesar Rp. 7.500.000,- |
| 13.3. Tanggal 06 April 2020 | sebesar Rp. 22.500.000,- |
| 13.4. Tanggal 07 April 2020 | sebesar Rp. 2.000.000,- |
| 13.5. Tanggal 15 April 2020 | sebesar Rp.150.000.000,- |
| 13.6. Tanggal 17 April 2020 | sebesar Rp. 2.000.000,- |
| 13.7. Tanggal 18 Mei 2020 | sebesar Rp. 2.000.000,- |
| 13.8. Tanggal 22 Juni 2020 | sebesar Rp.150.000.000,- |
| 13.9. Tanggal 22 Juni 2020 | sebesar Rp. 3.000.000,- |
| 13.10. Tanggal 29 Juni 2020 | sebesar Rp. 60.000.000,- |
| 13.11. Tanggal 13 Juli 2020 | sebesar Rp. 5.000.000,- |

Jumlah menjadi **Rp. 408.000.000,-** (empat ratus delapan juta rupiah)

14. Bahwa berdasarkan Perjanjian pada Pasal 2 disebutkan "Harga objek jual beli yang disepakati adalah **sebesar Rp.280.000,-** (dua ratus delapan puluh ribu rupiah) per meter persegi, harga tersebut sudah termasuk biaya operasional, biaya pembebasan garapan, biaya pengurusan surat keterangan tidak sengketa/tumpang tindih, riwayat tanah, leter C, biaya pengurusan surat lainnya yang berhubungan dengan akte/sertifikat, komisi, dan semua surat-surat yang diperlukan oleh Pihak Kedua untuk proses izin di Kelurahan **termasuk pajak-pajak akibat pelepasan hak atau jual beli** yang selanjutnya sebagai syarat untuk proses sertifikat", oleh karena itu **biaya SPPT PBB dan Pajak-pajak** seharusnya ditanggung oleh Penggugat, yang jumlahnya adalah sebagai berikut:

- 14.1. Biaya SPPT PBB yang telah dibayar oleh Tergugat Rp. 40.000.000,-
- 14.2. Biaya Pajak-pajak yang telah dibayar oleh Tergugat Rp.490.000.000,-

Jumlah menjadi **Rp.530.000.000,-** (lima ratus tiga puluh juta rupiah)

15. Bahwa berdasarkan Perjanjian pada Pasal 2 disebutkan "Harga objek jual beli yang disepakati adalah **sebesar Rp.280.000,-** (dua ratus delapan puluh ribu rupiah) per meter persegi, harga tersebut sudah termasuk biaya operasional, biaya pembebasan garapan, biaya pengurusan surat keterangan tidak sengketa/**tumpang tindih**, riwayat tanah, leter C, biaya pengurusan surat lainnya yang berhubungan dengan akte/sertifikat, komisi, dan semua surat-surat yang diperlukan oleh Pihak Kedua untuk proses izin di Kelurahan termasuk pajak-pajak akibat pelepasan hak atau jual beli yang selanjutnya sebagai syarat untuk proses sertifikat", oleh karena objek jual beli yang diperjanjikan masih terdapat adanya **tumpang**

Halaman 15 dari 51 Putusan Nomor **346/Pdt.G/2020/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

tindih, Tergugat telah membayar biaya tumpang tindih yang seharusnya ditanggung oleh Penggugat sebagai berikut:

Panjar biaya tumpang tindih atas nama Mamat seluas 220 M2

15.1. Tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp.10.000.000,-

15.2. Tanggal 30 September 2020 sebesar Rp.5.000.000,-

15.3. Tanggal 30 November 2020 sebesar Rp.35.000.000,-

Jumlah menjadi **Rp.50.000.000,-** (lima puluh juta rupiah)

Panjar biaya tumpang tindih atas nama Sanusi/Baok seluas 2232 M2

Tanggal 24 Agustus 2020 sebesar Rp.10.000.000,-

15.4. Tanggal 26 Agustus 2020 sebesar Rp.4.000.000,-

15.5. Tanggal 26 Agustus 2020 sebesar Rp.6.000.000,-

15.6. Tanggal 29 Agustus 2020 sebesar Rp.8.000.000,-

15.7. Tanggal 31 Agustus 2020 sebesar Rp.1.500.000,-

15.8. Tanggal 31 Agustus 2020 sebesar Rp.1.000.000,-

15.9. Tanggal 10 September 2020 sebesar Rp.5.000.000,-

15.10. Tanggal 15 September 2020 sebesar Rp.75.000.000,-

15.11. Tanggal 15 September 2020 sebesar

Rp.100.750.000,-

15.12. Tanggal 25 September 2020 sebesar Rp.10.000.000,-

15.13. Tanggal 29 September 2020 sebesar Rp.50.000.000,-

15.14. Tanggal 20 Oktober 2020 sebesar Rp.20.000.000,-

15.15. Tanggal 27 Oktober 2020 sebesar
Rp.100.000.000,-

15.16. Tanggal 10 November 2020 sebesar

Rp.100.000.000,-

15.17. Tanggal 08 Desember 2020 sebesar Rp.6.000.000,-

15.18. Tanggal 11 Desember 2020 sebesar Rp.7.500.000,-

Jumlah menjadi **Rp.554.000.000,-** (lima ratus lima puluh empat juta rupiah)

Panjar biaya tumpang tindih atas nama Asan Ridin seluas 1.200 M2

15.19. Tanggal 08 Desember 2020 sebesar Rp.5.000.000,-

Jumlah **Rp.5.000.000,-** (lima juta rupiah)

Jumlah keseluruhan Panjar biaya tumpang tindih menjadi **Rp.559.750.000,-**

(lima ratus lima puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)

16. Bahwa berdasarkan perhitungan Pada Poin 12, Poin 13, Poin 14 dan Poin 15 dalam Jawaban Tergugat tersebut diatas, maka:

16.1. Pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat langsung kepada Penggugat adalah sebesar **Rp.850.000.000,-**

Halaman 16 dari 51 Putusan Nomor **346/Pdt.G/2020/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)



16.2. Pembayaran kepada Penggugat melalui Saudara Kusnadi adalah sebesar **Rp. 408.000.000,-**

16.3. Pembayaran **biaya SPPT PBB** dan **Pajak-pajak** yang seharusnya ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar **Rp.530.000.000,-**

16.4. Pembayaran biaya tumpang tindih yang seharusnya ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar **Rp.559.750.000,-**

Total Jumlah keseluruhan adalah sebesar **Rp.2.347.750.000,-** (dua milyar tiga ratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

17. Bahwa total jumlah keseluruhan yang telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebagai berikut:

17.1. Berdasarkan Gugatan Penggugat Pada Poin 9 yang menyatakan Tergugat telah melakukan pembayaran adalah sebesar **Rp.3.139.616.000,-**

17.2. Berdasarkan jumlah yang telah dibayarkan Tergugat diluar dari yang tercantum di dalam gugatan Penggugat adalah sebesar **Rp.2.347.750.000,-**

Total Jumlah keseluruhan adalah sebesar **Rp.5.487.366.000,-** (lima milyar empat ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

18. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Tergugat telah melakukan kelebihan bayar, sebagai berikut:

18.1. Tergugat telah melakukan pembayaran sebesar **Rp.5.487.366.000,-**

18.2. Total harga tanah yang menjadi kewajiban Tergugat kepada Penggugat adalah $16.426 \text{ M2} \times \text{Rp.280.000,-/M2} = \text{Rp.4.599.280.000,-}$

$\text{Rp. 5.487.366.000} - \text{Rp.4.599.280.000} = \text{Rp.888.086.000,-}$

Sehingga Tergugat telah kelebihan bayar kepada Penggugat sebesar **Rp.888.086.000,-** (delapan ratus delapan puluh delapan juta delapan puluh enam ribu rupiah), dengan demikian **Penggugat harus mengembalikan kelebihan bayar** tersebut kepada Tergugat;

19. Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatannya pada **Poin 10**, oleh karena **perhitungan Penggugat telah salah dan keliru** dan **biaya jasa pengurusan sertifikat sama sekali tidak memiliki dasar dan alasan hukum yang sah**, maka dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak;



20. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatannya pada **Poin 11**, penyerahan sertifikat tanah bukanlah tanggal 28 Juli 2018 akan tetapi tanggal **17 Maret 2020**;

21. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatannya pada **Poin 11**, seperti yang telah Tergugat uraikan tersebut diatas, Tergugat tidak mengalami kekurangan pembayaran maupun keterlambatan pembayaran, akan tetapi **Tergugat malah mengalami Kelebihan Bayar**, dengan demikian tidak ada dasar dan alasan hukum yang sah untuk membebani Tergugat bunga sebesar 2%, malah seharusnya Penggugatlah yang harus mengembalikan kelebihan bayar kepada Tergugat;

22. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatannya pada **Poin 12** dan **Poin 13**, karena isi dari Somasi yang dikirimkan Penggugat tidak tepat dan Tergugat-pun telah membalas Surat Somasi tersebut, karena faktanya seperti yang telah Tergugat uraikan tersebut diatas, Tergugat tidak mengalami kekurangan pembayaran maupun keterlambatan pembayaran, akan tetapi **Tergugat malah mengalami Kelebihan Bayar**;

23. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatannya pada **Poin 14** sampai dengan **Poin 19**, Tergugat tidak Wanprestasi karena faktanya seperti yang telah Tergugat uraikan tersebut diatas, Tergugat tidak mengalami kekurangan pembayaran maupun keterlambatan pembayaran, akan tetapi **Tergugat malah mengalami Kelebihan Bayar, maka dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak**;

24. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatannya pada **Poin 20** sampai dengan **Poin 22**, Tergugat tidak merugikan Penggugat, malah sebaliknya Penggugatlah yang merugikan Tergugat karena faktanya seperti yang telah Tergugat uraikan tersebut diatas, Tergugat tidak mengalami kekurangan pembayaran maupun keterlambatan pembayaran, akan tetapi **Tergugat malah mengalami Kelebihan Bayar, maka dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak**;

25. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatannya pada **Poin 23**, tidak ada dasar dan alasan hukum bagi Penggugat untuk memohon meletakkan Sita Jaminan, **maka dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak**;

26. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatannya pada **Poin 24**, tidak ada dasar dan alasan hukum yang kuat



bagi Penggugat untuk dapat dikabulkannya putusan Provisi/Provisionil atau putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, **maka dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak;**

27. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatannya pada **Poin 25** sampai dengan **Poin 27**, tidak ada dasar dan alasan hukum yang kuat bagi Penggugat untuk dapat dikabulkannya Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad), **maka dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak**

28. Bahwa Penggugat sebenarnya tidak memiliki dasar dan alasan yang kuat untuk mengajukan gugatan aquo karena tanah yang menjadi objek jual beli dalam Perjanjian tersebut bukanlah seluruhnya milik Penggugat akan tetapi banyak sebahagian milik orang lain;

29. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka seluruh dalil-dalil Penggugat sama sekali tidak dapat dibuktikan secara hukum. Oleh karena itu, adalah patut dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar menolak seluruh gugatan Penggugat;

II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat Konvensi yang sekarang menjadi Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi yang sekarang menjadi Tergugat Rekonvensi sebagai berikut;

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon agar seluruh dalil-dalil yang telah di sampaikan Dalam Konvensi secara mutatis-mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekonvensi ini;

3. Bahwa tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 Perjanjian pada awalnya adalah tanah milik **Beberapa Orang Warga**, kemudian tanah tersebut dibeli oleh Tergugat Rekonvensi, setelah itu Tergugat Rekonvensi menjual tanah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi;

4. Bahwa Penggugat Rekonvensi sebagai Perusahaan Developer (Pengembang Perumahan) dalam membeli tanah tersebut bertujuan untuk dibangun Perumahan Subsidi;

5. Bahwa pada saat Penggugat Rekonvensi mulai mengerjakan proyek pembangunan rumah diatas tanah tersebut terdapat banyak sekali hambatan, salah satunya dari **Beberapa Orang Warga** pemilik awal tanah tersebut, belakangan diketahui bahwa Tergugat Rekonvensi ternyata **Belum Menyelesaikan Pembayaran** kepada beberapa orang warga pemilik awal tanah tersebut sebesar **Rp.570.000.000,-** (lima ratus tujuh

Halaman 19 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Cbi



puluh juta rupiah), oleh karena itu beberapa orang warga tersebut sengaja menghambat dan menghalang-halangi pengerjaan proyek pembangunan rumah dan menuntut Penggugat Rekonvensi-lah yang harus menyelesaikan pembayaran kepada beberapa orang warga pemilik awal tanah tersebut, dengan kata lain Penggugat Rekonvensi dibebankan untuk membayar dua kali dalam satu objek tanah yang sama yaitu Penggugat Rekonvensi telah menyelesaikan pembayaran kepada Tergugat Rekonvensi dan dituntut lagi untuk menyelesaikan pembayaran kepada beberapa orang warga pemilik awal tanah;

Oleh karena itu Tergugat Rekonvensi harus bertanggung jawab untuk menyelesaikan pembayaran kepada beberapa orang warga pemilik awal tanah tersebut melalui Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp.570.000.000,-** (lima ratus tujuh puluh juta rupiah);

6. Bahwa akibat Tergugat Rekonvensi yang belum menyelesaikan pembayaran tanah tersebut, sehingga pengerjaan proyek pembangunan rumah diatas tanah tersebut dihambat dan dihalang-halangi oleh beberapa orang warga pemilik awal tanah, sehingga Penggugat Rekonvensi sangat dirugikan baik tenaga dan waktu yang terbuang sia-sia yang kesemuanya itu menimbulkan kerugian, salah satunya yaitu kerugian sewa alat berat sebesar $Rp.450.000 \times 1920 \text{ jam} = Rp.864.000.000,-$, sampai dengan saat ini 1 (satu) unit rumah pun belum ada terbangun di atas tanah tersebut;

Oleh karena itu Tergugat Rekonvensi harus bertanggung jawab mengganti kerugian sewa alat berat sebesar **Rp.864.000.000,-** (delapan ratus enam puluh empat juta rupiah);

7. Bahwa akibat Tergugat Rekonvensi yang belum menyelesaikan pembayaran tanah tersebut, sehingga pengerjaan proyek pembangunan rumah diatas tanah tersebut dihambat dan dihalang-halangi oleh beberapa orang warga pemilik awal tanah, sehingga Penggugat Rekonvensi sangat dirugikan baik tenaga dan waktu yang terbuang sia-sia, padahal Penggugat Rekonvensi telah melakukan pinjaman modal kepada Pihak Ketiga dengan bunga sebesar $Rp.4.000.000.000,-$, sehingga Penggugat Rekonvensi menderita kerugian harus membayar beban bunga karena terlambatnya pembangunan, sampai dengan saat ini 1 (satu) unit rumah pun belum ada terbangun di atas tanah tersebut;

Oleh karena itu Tergugat Rekonvensi harus bertanggung jawab mengganti kerugian beban bunga pinjaman karena terlambatnya pembangunan sebesar $Rp.4.000.000.000,-$ (empat milyar rupiah);



8. Bahwa berdasarkan Perjanjian pada Pasal 1, tanah yang dijual Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah **Dalam Satu Hampan**, artinya tanah tersebut walaupun awalnya terpecah-pecah dalam beberapa Surat/Sertifikat, Tergugat Rekonvensi terlebih dahulu harus menggabungkan Surat-Surat/Sertifikat-Sertifikat tersebut menjadi **Satu Surat**, baru kemudian menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi sehingga Penggugat Rekonvensi menerima dalam keadaan telah menjadi **Satu Surat Dalam Satu Hampan** sesuai dengan Pasal 1 dalam Perjanjian;

Oleh karena Tergugat Rekonvensi tidak menggabungkan Surat-Surat tersebut menjadi Satu Surat maka Tergugat Rekonvensi telah Wanprestasi, sehingga mengakibatkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian dengan terpaksa harus mengeluarkan biaya lagi untuk Penggabungan Sertifikat yaitu sebesar $16.426 \text{ M2} \times \text{Rp.}10.000 = \text{Rp.}164.260.000,-$, dengan demikian Tergugat Rekonvensi harus menanggung kerugian Penggugat Rekonvensi itu sebesar **Rp.164.260.000** (seratus enam puluh empat juta dua ratus enam puluh ribu rupiah);

9. Bahwa seperti yang Penggugat Rekonvensi sampaikan dalam Jawaban Konvensi pada Poin 18, Penggugat Rekonvensi telah kelebihan bayar, sebagai berikut:

3.1. Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran sebesar Rp.5.487.366.000,-

3.2. Total harga tanah yang menjadi kewajiban Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi adalah $16.426 \text{ M2} \times \text{Rp.}280.000,-/\text{M2} = \text{Rp.}4.599.280.000,-$

$\text{Rp.} 5.487.366.000 - \text{Rp.}4.599.280.000 = \text{Rp.}888.086.000,-$

Sehingga Penggugat Rekonvensi telah kelebihan bayar kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.888.086.000,- (delapan ratus delapan puluh delapan juta delapan puluh enam ribu rupiah), dengan demikian **Tergugat Rekonvensi harus mengembalikan kelebihan bayar** tersebut kepada Penggugat Rekonvensi;

10. Bahwa tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 Perjanjian yang dijual oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi ternyata terdapat tumpang tindik dengan tanah milik orang lain sebagaimana tersebut dalam Jawaban Dalam Konvensi Pada Poin 15, sebagai berikut:

Halaman 21 dari 51 Putusan Nomor **346/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.1. Mamat seluas 220 M dengan harga Rp.100.000.000,-, telah dipanjar Rp.50.000.000,- sehingga sisa pembayaran biaya tumpang tindih sebesar Rp.50.000.000,-;

10.2. Sanusi seluas 2232 M dengan harga Rp.580.320.000,-, telah dipanjar Rp.554.000.000,- sehingga sisa pembayaran biaya tumpang tindih sebesar Rp.26.320.000,-;

Jumlah menjadi Rp.76.320.000,- (tujuh puluh enam juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);

Oleh karena itu Tergugat Rekonvensi harus bertanggung jawab mengganti kerugian sisa pembayaran biaya tumpang tindih sebesar **Rp.76.320.000,-** (tujuh puluh enam juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);

11. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah sangat dirugikan secara Materil sebagaimana yang telah Penggugat Rekonvensi uraikan tersebut diatas, namun disamping kerugian materil tersebut Penggugat yang selaku Pengusaha dibidang Developer tentunya juga memiliki tanggung jawab kepada Pihak Ketiga baik itu untuk memenuhi janji melakukan pembayaran maupun memenuhi janji kepada Konsumen dan pekerjaan-pekerjaan yang tertunda, akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi reputasi/nama baik Penggugat Rekonvensi telah tercoreng, kerugian tersebut sebenarnya tidak bisa dinilai dengan uang, namun apabila kerugian Immateril tersebut dihitung dengan nilai uang maka sepantasnya adalah sebesar Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah);

12. Bahwa berdasarkan Pasal 8 Perjanjian disebutkan:

“Pihak Pertama tidak dapat membatalkan Perjanjian Jual Beli tersebut ini dan SHM/HGB sampai selesai maksimum **15 bulan** jika melampaui waktu tersebut maka secara langsung Pihak Pertama telah membatalkannya, Pihak Pertama wajib membayar kembali semua Biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua baik yang ada tanda terima maupun yang tidak ada tanda terima/Kwitansi serta **memberikan ganti rugi atas pembatalan sebesar 10 (sepuluh) kali dari nilai jual beli yang disepakati.**”

Bahwa Perjanjian tersebut dibuat pada tanggal 06 April 2018 dan Tergugat Rekonvensi menyelesaikannya pada saat Penyerahan Sertifikat terakhir yaitu tanggal 17 Maret 2020 maka dari itu Tergugat Rekonvensi baru dapat menyelesaikannya selama **23 (dua puluh tiga) bulan**, sehingga telah melampaui batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian, oleh karena itu Tergugat Rekonvensi dianggap secara langsung telah membatalkannya,

Halaman 22 dari 51 Putusan Nomor **346/Pdt.G/2020/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)



dengan demikian Tergugat Rekonvensi harus memberikan ganti rugi atas pembatalan tersebut yaitu sebesar 10 kali nilai jual beli, oleh karena nilai jual beli adalah sebesar Rp.4.599.280.000,- maka perhitungannya adalah $10 \times \text{Rp.4.599.280.000,-} = \text{Rp.45.992.800.000}$ (empat puluh lima milyar sembilan ratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah);

Maka berdasarkan fakta-fakta yuridis yang terurai diatas, Tergugat/Penggugat Rekonvensi dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara aquo berkenan memutuskan:

I. DALAM KONVENSI

1. Menolak permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONVENSI

1. Menerima Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyelesaikan pembayaran tanah yang belum lunas kepada beberapa orang warga pemilik awal tanah tersebut melalui Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp.570.000.000,-** (lima ratus tujuh puluh juta rupiah);
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi mengganti kerugian sewa alat berat kepada Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp.864.000.000,-** (delapan ratus enam puluh empat juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi mengganti kerugian beban bunga pinjaman karena terlambatnya pembangunan kepada Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp.4.000.000.000,-** (empat milyar rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya Penggabungan Sertifikat kepada Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp.164.260.000,-** (seratus enam puluh empat juta dua ratus enam puluh ribu rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi agar Mengembalikan uang kelebihan bayar kepada Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp.888.086.000,-** (delapan ratus delapan puluh delapan juta delapan puluh enam ribu rupiah);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi harus bertanggung jawab mengganti kerugian sisa pembayaran biaya tumpang tindih kepada Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp.76.320.000,-** (tujuh puluh enam juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);



8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Immateril kepada Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp.20.000.000.000,-** (dua puluh milyar rupiah);

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya pembatalan kepada Penggugat Rekonvensi berdasarkan Pasal 8 Perjanjian sebesar **Rp.45.992.800.000,-** (empat puluh lima milyar sembilan ratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah);

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat/Penggugat Rekonvensi mohon agar berkenan untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis tertanggal 03 Februari 2021 yang pada pokoknya tetap pada gugatannya dan Tergugat telah menyampaikan dupliknya tertanggal 10 Februari 2021 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Pembebasan Tanah tanggal 06 April 2018 antara Zubaidillah dan Suwir Laut, diberitanda bukti P-1;
2. Fotokopi tanda terima Sertifikat Hak Milik tertanggal 28-07-19, diberitanda bukti P-2;
3. Fotokopi tanda terima Sertifikat Hak Milik tanggal 21-10-19, diberitanda bukti P-2a;
4. Fotokopi Tanda Terima Sertifikat Hak Milik tanggal 21 Januari 2020, diberitanda bukti P-2b;
5. Fotokopi tanda terima Sertifikat tanggal 11 Februari 2020, diberitanda bukti P-2c;
6. Fotokopi surat undangan / Klarifikasi tanggal 30 Juni 2020, No. 45/LGL-BASS/VI/2020 dari Kuasa Hukum Zubaidillah, kepada direktur PT Intisinar, diberitanda bukti P-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi surat Undangan/klarifikasi tanggal 07 Juli 2020, No. 50/LGL-BASS/VII/2020 dari Kuasa Hukum Zubaidillah, kepada PT Intisinar, diberitanda bukti P-3a;
8. Fotokopi surat Somasi Pertama tanggal 20 Agustus 2020, No. 51/LGL-BASS/VIII/2020, dari Kuasa Hukum Zubaidillah, kepada PT Intisinar, diberitanda bukti P-4;
9. Fotokopi surat Somasi Kedua tanggal 14 September 2020, No. 53/LGL-BASS/IX/2020, dari Kuasa Hukum Zubaidillah, kepada PT Intisinar, diberitanda bukti P-4A;
10. Fotokopi surat Somasi Ketiga/Terakhir tanggal 25 September 2020, No. 60/LGL-BASS/IX/2020, dari Kuasa Hukum Zubaidillah, kepada PT Intisinar, diberitanda bukti P-4b;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 5469 / Ragajaya, atas nama Pemegang Hak Zubaidillah, diberitanda bukti P-5;
12. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 5471 / Ragajaya, atas nama Pemegang Hak Zubaidillah, diberitanda bukti P-5a;
13. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 5470 / Ragajaya, atas nama Pemegang Hak Zubaidillah, diberitanda bukti P-5b;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 5467 / Ragajaya, atas nama Pemegang Hak Zubaidillah, diberitanda bukti P-5c;
15. Fotokopi Tanda Terima sertifikat No. 7800 tanggal 17 Maret 2020, yang diberi tanda P-6;
16. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 7730/Ragajaya, atas nama pemegang Hak Sanip, diberitanda bukti P-7;
17. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Kusnadi tanggal 21 Februari 2021, diberitanda bukti P-8;
18. Fotokopi surat perihal somasi I penyelesaian Pemilik Tanah dan Garapan, nomor 002/S.Kuasa/IS-II/2021, dari PT Inti Sinar, kepada Zubaidillah dan Djaelanih, tanggal 8 Februari 2021, diberitanda bukti P-9;
19. Fotokopi surat balasan surat nomor 002/S.Kuasa/IS-II/202 tanggal 19 Februari 2021, dari Zubaidillah kepada Suwir Laut, diberitanda bukti P-10;

Halaman 25 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/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)



20. Fotokopi printout website Putusan Kasasi perkara nomor 2239.K/Pid.Sus/2021, tanggal 18 Desember 2021, diberitanda bukti P-11
21. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Djaelanih tanggal 13 April 2021, diberitanda bukti P-12;
22. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 5476/ Ragajaya atas nama pemegang Hak Asmanah, diberitanda bukti P-13;
23. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 5467/ Ragajaya atas nama pemegang Hak Zubaidillah, diberitanda bukti P-14;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3, P-3a, P-4, P-4a, P-4b, P-4c, P-5, P-5a, P-5b, P-5c, P-7, P-113, P-24 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan bukti P-11 berupa printout ;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan alat bukti surat tersebut, juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, dimana sebelum memberikan keterangannya, para saksi tersebut telah bersumpah terlebih dahulu menurut agama yang dianutnya, yang pada pokoknya sebagai berikut

1. Saksi Djaelanih

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu permasalahan Penggugat dan Tergugat adalah masalah tanah;
- Bahwa setahu saksi tanah yang dipermasalahkan Penggugat dan Tergugat tanah yang ada di desa Ragajaya, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor;
- Bahwa setahu saksi, bahwa sebelumnya antara Penggugat dan pak Suwir Laut/Tergugat membuat surat perjanjian pembelian tanah dengan harga Rp. 280.000/meter persegi seluas satu hamparan, karena saksi tidak tahu luas pastinya;
- Bahwa surat perjanjian yang diperlihatkan di persidangan adalah benar di buat oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi pernah melihat surat perjanjian itu namun saksi tidak tahu isi dari surat perjanjian itu;
- Bahwa setahu saksi selain perjanjian secara tertulis tersebut antara Penggugat dan Tergugat ada juga perjanjian yang tidak tertulis, karena pak Suwir Laut membutuhkan lahan tanah lagi maka meminta

Halaman 26 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Cbi



Penggugat untuk mencari tambahan luas tanah dan disepakati harga secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat dengan harga Rp. 300.000 sampai dengan Rp. 350.000 per meter persegi;

- Bahwa setahu saksi kesepakatan harga tanah tersebut antara Penggugat dan Tergugat tidak tertuang dalam surat perjanjian ;
- Bahwa setahu saksi kesepakatan harga tersebut terjadi pada tahun 2018, pada saat itu antara Penggugat dan Tergugat ngobrol masalah kekurangan lahan guna untuk mencukupi ijin;
- Bahwa setahu saksi pada saat Penggugat dan Tergugat membuat kesepakatan harga tanah tambahan itu dikantor Tergugat;
- Bahwa setahu saksi luas tanah dengan harga Rp. 300.000 sampai 350.000 adalah 2 hektar;
- Bahwa setahu saksi Tergugat sudah mengetahui lokasi tanah yang mau dibeli dengan melihat peta lokasi dan Tergugat sendiri yang menunjuk tanah yang mau di beli kepada Penggugat;
- Bahwa benar dalam hamparan tanah tersebut ada 3 (tiga) bidang tanah atas nama saksi;
- Bahwa setahu saksi pengertian diluar hamparan adalah diluar yang telah disepakati;
- Bahwa benar Saksi pernah menandatangani AJB dengan Tergugat;

2. Saksi Manto Mangiri;

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat karena dulu saksi pernah menjadi karyawan dari Tergugat dari tahun 2013 sampai tahun 2020;
- Bahwa setahu saksi masalah Penggugat dan Tergugat adalah masalah tanah yang harganya tidak sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu surat perjanjian tanggal 6 April 2018 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi dulunya Penggugat dan Tergugat adalah teman baik dan sangat akrab;
- Bahwa setahu saksi tanah dengan harga yang dipermasalahkan adalah tanah yang ada di desa Ragajaya, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi ada surat perjanjian di bulan April 2018 mengenai penjualan tanah seluas 2000 M² namun setelah dilakukan pengukuran dilapangan hanya 1.300 M² dengan harga Rp. 280.000 (duaratus delapan puluh ribu) permeternya;
- Bahwa dalam surat perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat saksilah yang menjadi saksi dalam surat perjanjian itu;
- Bahwa setahu saksi kesepakatan harga sebesar Rp. 280.000 (duaratus delapan puluh ribu) permeternya tertuang dalam surat perjanjian;
- Bahwa setahu saksi pada waktu dilakukan pengukuran dilapangan tanahnya ada yang berupa empang dan ada yang tanah darat namun saksi tidak tahu mana yang harga Rp. 280.000 (duaratus delapan puluh ribu rupiah) permeternya;
- Bahwa saksi tidak tahu ada penambahan atau permintaan tanah lagi;
- Bahwa setahu saksi surat perjanjian itu dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 6 April 2018
- Bahwa saksi pernah tahu ada perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat pada tahun 2016 tentang jual beli tanah 4 hektar, tetapi yang terlaksana jual beli tanah adalah 6 hektar;
- Bahwa terhadap kelebihan tanah 2 hektar saksi tidak tahu dibuat secara tertulis atau secara lisan ;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah Fernando berada di pinggir kali dan tidak termasuk dalam izin lokasi Tergugat;
- Bahwa setahu saksi tanah Fernando berada di luar objek yang diperjanjikan pada tahun 2016;
- Bahwa setahu saksi tanah Fernando tersebut sudah dibeli Tergugat dan Penggugatlah yang mengurusinya;
- Bahwa setahu saksi perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dibuat secara tertulis namun saksi tahu ada perjanjian yang dibuat lisan;
- Bahwa saksi tahu pernah ada orang datang ke lokasi tanah yang dibebaskan untuk menghalang-halangi alat berat untuk bekerja, tetapi orang tersebut tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikannya;

Halaman 28 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/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

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada orang datang dengan mengatakan tanahnya belum dibayar;
- Bahwa setahu saksi tanah dengan luas 1300 M² dengan harga Rp. 280.000 (duaratus delapan puluh ribu rupiah) permeternya;
- Bahwa setahu saksi tanah dengan luas 1300 M² adalah empang semua;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah dan ikut pada saat pengukuran tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat sudah membayar lunas pembelian tanah dari pemilik-pemilik tanah tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa foto copy sebagai berikut:

1. Fotokopi surat perjanjian pembebasan Tanah tanggal 06 April 2018 antara Zubaillah dan Suwir Laut, diberitanda bukti T-1;
2. Fotokopi printout formulir penyetoran BTN, uang tanggal 02 Agustus 2019 sebesar Rp. 500.000.000,- diberitanda bukti T-2;
3. Fotokopi printout tanda setoran uang BTN sebesar Rp. 70.000.000, (tujuh puluh juta rupiah) tanggal 14-10-2019, diberitanda bukti T-3;
4. Fotokopi bukti pembayaran Bank PT Mitra Warga Sejahtera dibayar kepada Zubaidillah, uang sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) tanggal 01-11-2019, diberitanda bukti T-4;
5. Fotokopi print out formulir setoran uang Bank BTN sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) atas nama pemilik rekening Zubaidillah, tanggal 09-12-2019, diberitanda bukti T-5;
6. Fotokopi bukti pembayaran Bank PT Mitra Warga Sejahtera uang sebesar Rp. 30.000.000 (tigapuluh juta rupiah) tanggal 21-01-2020, diberitanda bukti T-6;
7. Fotokopi bukti pembayaran Bank PT Mitra Warga Sejahtera uang sebesar Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah) tanggal 28-02-2020, dibayar kepada Kusnadi, diberitanda bukti T-7;
8. Fotokopi kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dibayarkan kepada Kusnadi, tanggal 30-3-2020, diberitanda bukti T-8;

Halaman 29 dari 51 Putusan Nomor **346/Pdt.G/2020/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

9. Fotokopi kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp. 22.500.000, dibayarkan kepada Kusnadi, tanggal 06-04-2020, diberitanda bukti T-9;
10. Fotokopi kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp. 2.000.000, tanggal 7-04-2020, diberitanda bukti T-10;
11. Fotokopi kwitansi pembayaran kepada Kusnadi uang sejumlah Rp. 150.000.000, tanggal 15-04-2020, diberitanda bukti T-11;
12. Fotokopi bukti pembayaran kepada Kusnadi tanggal 17-04-2020 sebesar Rp. 5000.000, diberitanda bukti T-12;
13. Fotokopi bukti pembayaran kepada Amsir tanggal 18-03-2020 sebesar Rp. 2.000.000, diberitanda bukti T-13;
14. Fotokopi bukti pembayaran kepada Kusnadi, tanggal 22-06-2020 sebesar Rp. 150.000.000, diberitanda bukti T-14;
15. Fotokopi bukti pembayaran kepada Kusnadi tanggal 24-6-2020 sebesar Rp. 3.000.000, diberitanda bukti T-15;
16. Fotokopi bukti pembayaran kepada Kusnadi sebesar Rp. 60.000.000, tanggal 29-06-2020, diberitanda bukti T-16;
17. Fotokopi bukti pembayaran tanggal 13-07-2020, sebesar Rp. 5.000.000, diberitanda bukti T-17;
18. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 nop 32.03.190.014.002.0253.0 atas nama Zubaidillah, tanggal 27 Jan. 2020, diberitanda bukti T-18A;
19. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 nop 32.03.190.014.002.0253.0 atas nama Zubaidillah, diberitanda bukti T-18B;
20. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 nop 32.03.190.014.002.0253.0 atas nama Zubaidillah, diberitanda bukti T-18C;
21. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 nop 32.03.190.014.002.0253.0 atas nama Zubaidillah, diberitanda bukti T-18D;
22. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 nop 32.03.190.014.002.0253.0 atas nama Zubaidillah, diberitanda bukti T-18E;

Halaman 30 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/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

23. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 nop 32.03.190.014.002.0253.0 atas nama Zubaidillah, diberitanda bukti T-18F;
24. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 NOP 32.03.190.014.002.0253.0 atas nama Zubaidillah, diberitanda bukti T-18G;
25. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 NOP 32.03.190.014.002.0253.0 atas nama Zubaidillah, diberitanda bukti T-18H;
26. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 NOP 32.03.190.014.002.0253.0 atas nama Zubaidillah, diberitanda bukti T-18I;
27. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 NOP 32.03.190.014.002.0253.0 atas nama Zubaidillah, diberitanda bukti T-18J;
28. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 NOP 32.03.190.014.002.0253.0 atas nama Zubaidillah, diberitanda bukti T-18K;
29. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 nop 32.03.190.014.002.0253.0 atas nama Zubaidillah, diberitanda bukti T-18L;
30. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 NOP 32.03.190.014.002.0253.0 atas nama Zubaidillah, diberitanda bukti T-18M;
31. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 NOP 32.03.190.014.002.0253.0 atas nama Zubaidillah, diberitanda bukti T-18N;
32. Fotokopi Daftar perincian pembayaran SPT-PBB diberitanda bukti T-18.O;
33. Fotokopi bukti pembayaran /Setoran BPHTB sebesar Rp. 27.337.500,- (duapuluh tujuh juta tigaratus tigapuluh tujuh ribu limaratus rupiah), tanggal 3/06/2020, diberitanda bukti T-19A;
34. Fotokopi ringkasan Surat Setoran elektronik NOP 32.03.190.014.002. 2033.0 sebesar Rp. 3.693.750, (tiga juta

Halaman 31 dari 51 Putusan Nomor **346/Pdt.G/2020/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

enamratus sembilan puluh tiga ribu tujuhatus lima puluh rupiah)
diberitanda bukti T-19 AA;

35. Fotokopi ringkasan Surat Setoran elektronik NOP
32.03.190.014.002. 2033.0 sebesar Rp. 1.768.750, (satu juta
tujuhatus enampuluh delapan tujuhatus limapuluh rupiah) diberitanda
bukti T-19 AB;

36. Fotokopi ringkasan Surat Setoran elektronik NOP
32.03.190.014.002. 2033.0 sebesar Rp. 2.381.250, (dua juta tigaratus
delapanpuluh satu ribu duaratus limapuluh rupiah) diberitanda bukti T-
19 AC;

37. Fotokopi daftar rincian pembayaran dan kekurangan SSP PPh,
diberitanda bukti T-19 AD;

38. Fotokopi daftar rincian pembayaran dan kekurangan SSP PPh,
diberitanda bukti T-19 AE;

39. Fotokopi bukti pembayaran /Setoran BPHTB sebesar Rp.
25.000.000,- (duapuluh lima juta rupiah) tanggal 3/06/2020, diberitanda
bukti T-19B;

40. Fotokopi bukti pembayaran /Setoran BPHTB sebesar Rp.
20.450.000,- (duapuluh juta empatatus limapuluh ribu rupiah) tanggal
3/06/2020, diberitanda bukti T-19C;

41. Fotokopi bukti pembayaran /Setoran BPHTB sebesar Rp.
18.600.000,- (delapan belas juta rupiah) tanggal 3/06/2020, diberitanda
bukti T-19D

42. Fotokopi bukti pembayaran /Setoran BPHTB sebesar Rp.
6.725.000,- (enamjuta tujuhatus duapuluh lima ribu rupiah) tanggal
3/06/2020, diberitanda bukti T-19E;

43. Fotokopi bukti pembayaran /Setoran BPHTB sebesar Rp.
10.725.000,- (sepuluh juta tujuhatus duapuluh lima ribu rupiah)
tanggal 3/06/2020, diberitanda bukti T-19F

44. Fotokopi bukti pembayaran /Setoran BPHTB sebesar Rp.
6.700.000 (enam juta tujuhatus ribu rupiah) tanggal 3/06/2020,
diberitanda bukti T-19I;

45. Fotokopi bukti surat Setoran Pajak daerah Bea Perolehan Hak
Atas tanah dan Bangunan (SSPD- BPHTB) sebesar Rp. 12.500.000,- (

Halaman 32 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/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

duabelas juta limaratus ribu rupiah) tanggal 3/06/2020, diberitanda bukti T-19J;

46. Fotokopi bukti pembayaran /Setoran BPHTB sebesar Rp. 16.725.000 (enambelas juta tujuhratus dua puluh lima ribu rupiah) tanggal 3/06/2020, diberitanda buktiT-19K;

47. Fotokopi bukti pembayaran /Setoran BPHTB sebesar Rp. 7.387.500 (tujuh juta tigaratus delapanpuluh tujuh ribu limaratus rupiah) tanggal 3/06/2020, diberitanda buktiT-19L;

48. Fotokopi bukti pembayaran /Setoran BPHTB sebesar Rp. 3.537.500 (tiga juta limaratus tigapuluh tujuh ribu lima ratus rupiah) tanggal 3/06/2020, diberitanda buktiT-19M;

49. Fotokopi bukti pembayaran /Setoran BPHTB sebesar Rp. 4.762.500 (empat juta tujuhratsu enampuluh dua ribu lima ratus rupiah) tanggal 3/06/2020, diberitanda buktiT-19N

50. Fotokopi daftar perincian pembayaran kekurangan PBHTB dan biaya proses, diberitanda bukti T-19O;

51. Fotokopi pembayaran tagihan jumlah setor Rp. 15.168.750,- (lima belas juta seratus enampuluh delapan ribu tujuhratus limapuluh rupiah) diberitanda bukti T-19P;

52. Fotokopi pembayaran tagihan jumlah setor Rp. 12.500.000,- (duabelas juta lima ratus ribu rupiah) diberitanda bukti T-19Q;

53. Fotokopi pembayaran tagihan jumlah setor Rp. 10.225.000,- (sepuluh juta duaratus duapuluh lima ribu rupiah) diberitanda bukti T-19R;

54. Fotokopi pembayaran tagihan jumlah setor Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) bukti T-19S;

55. Fotokopi pembayaran tagihan jumlah setor Rp. 3.347.500,- tiga juta tigaratus empatpuluh tujuh ribu limaratus rupiah) diberitanda bukti T-19T;

56. Fotokopi pembayaran tagihan jumlah setor Rp. 5.362.500,- (lima juta tigaratus enmapuluh dua ribu limaratus rupiah) diberitanda bukti T-19U;

Halaman 33 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/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

57. Fotokopi pembayaran tagihan jumlah setor Rp. 10.312.500,- (sepuluh juta tigaratus duabelas ribu limaratus rupiah) diberitanda bukti T-19V;
58. Fotokopi pembayaran tagihan jumlah setor Rp. 3.350.000,- (tiga juta tigaratus limapuluh ribu rupiah) diberitanda bukti T-19X;
59. Fotokopi pembayaran tagihan jumlah setor Rp. 6.250.000 (enam juta duaratus lima puluh ribu rupiah) diberitanda bukti T-19Y
60. Fotokopi pembayaran tagihan jumlah setor Rp. 8.362.500,- (delapan juta tigaratus enmapuluh dua ribu limaratus rupiah) diberitanda bukti T-19Z
61. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 10.000.,000- (sepuluh juta rupiah) diberitanda bukti T-20;
62. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) diberitanda bukti T-21;
63. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 35.000.000 (tigapuluh lia juta rupiah) diberitanda bukti T-22
64. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah) diberitanda bukti T-24;
65. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) diberitanda bukti T-25
66. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) diberitanda bukti T-26;
67. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) diberitanda bukti T-27;
68. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) diberitanda bukti T-28;
69. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) diberitanda bukti T-29;
70. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 75.000.000 (tujuhpuluh lima juta rupiah) diberitanda bukti T-30;
71. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 100.750.000,- (seratus juta tujuhratus lima puluh ribu rupiah) diberitanda bukti T-31;

Halaman 34 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/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

72. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) diberitanda bukti T-32;
73. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) diberitanda bukti T-33;
74. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 20.000.000- (duapuluh juta rupiah) diberitanda bukti T-34;
75. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) diberitanda bukti T-35;
76. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) diberitanda bukti T-36;
77. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) diberitanda bukti T-37;
78. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) diberitanda bukti T-38;
79. Fotokopi Pembayaran Bank tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) diberitanda bukti T-39;
80. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 137/2020 tanggal 16 Juni 2020, antara Zubaidillah dengan Suwir Laut, diberitanda bukti T-40;
81. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 138/2020 tanggal 16 Juni 2020, antara Zubaidillah dengan Suwir Laut, diberitanda bukti T-41;
82. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 139/2020 tanggal 16 Juni 2020, antara Zubaidillah dengan Suwir Laut, diberitanda bukti T-42;
83. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 142/2020 tanggal 16 Juni 2020, antara Zubaidillah dengan Suwir Laut, diberitanda bukti T-43;
84. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 143/2020 tanggal 16 Juni 2020, antara Zubaidillah dengan Suwir Laut, diberitanda bukti T-44;
85. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 145/2020 tanggal 16 Juni 2020, antara Zubaidillah dengan Suwir Laut, diberitanda bukti T-45;
86. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 141/2020 tanggal 16 Juni 2020, antara Zubaidillah dengan Suwir Laut, diberitanda bukti T-46;
87. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 187/2020 tanggal 16 Juni 2020, antara Zubaidillah dengan Suwir Laut, diberitanda bukti T-47;

Halaman 35 dari 51 Putusan Nomor **346/Pdt.G/2020/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

88. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 140/2020 tanggal 16 Juni 2020, antara Zubaidillah dengan Suwir Laut, diberitanda bukti T-48
89. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 147/2020 tanggal 16 Juni 2020, antara Zubaidillah dengan Suwir Laut, diberitanda bukti T-49;
90. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 144/2020 tanggal 16 Juni 2020, antara Zubaidillah dengan Suwir Laut, diberitanda bukti T-50;
91. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 146/2020 tanggal 16 Juni 2020, antara Zubaidillah dengan Suwir Laut, diberitanda bukti T-51;
92. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 148/2020 tanggal 16 Juni 2020, antara Zubaidillah dengan Suwir Laut, diberitanda bukti T-52;
93. Fotokopi surat tanda terima penyerahan sertifikat atas nama Mawardi No. sertifikat 7800 luas 1700 M2 dari Zubaidillah tanggal 17 Maret 2020;
94. Fotokopi surat Perjanjian Pinjam Meminjam atas nama Suwir Laut dan Jacob Sahertian tanggal 7 April 2018, diberitanda bukti T-54;
95. Fotokopi printout percakatan melalui whatsapp tanggal 2 Agustus 2019, diberitanda bukti T-55;
96. Fotokopi printout percakatan melalui whatsapp tanggal 14 Oktober 2019, diberitanda bukti T-56;
97. Fotokopi printout percakatan melalui whatsapp tanggal 30 Oktober 2019, diberitanda bukti T-57;
98. Fotokopi printout percakatan melalui whatsapp tanggal 09 Desember 2019, diberitanda bukti T-58;
99. Fotokopi printout percakatan melalui whatsapp tanggal 20 Januari 2020, diberitanda bukti T-59;
100. Fotokopi surat pernyataan atas nama Kusnadi tanggal 10 Maret 2021, diberitanda bukti T-60;
101. Fotokopi rincian perhitungan uang dari bpk Sanib total 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) dan BPK Kusnadi 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) diberitanda bukti T-61;
102. Fotokopi surat perintah pekerjaan Perataan dan Pembentukan Kavling atas nama Suwir laut sebagai pihak pertama dan Kusnadi

Halaman 36 dari 51 Putusan Nomor **346/Pdt.G/2020/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

sebagai pihak kedua, tanggal 31 Desember 2019, diberitanda bukti T-62;

103. Fotokopi rekap perhitungan pembelian dan pembayaran tanah, diberitanda bukti T-63

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T- 1, T-18o, 53cdc, 2,3, 5, 19o-z, , T-60, T-63, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan bukti T-55, T-59 berupa printout;

Menimbang bahwa selain bukti surat Tergugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi MAMAT;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi pernah menyuruh orang untuk menghalangi proyek pengurukan tanah ;
- Bahwa saksi pernah menyuruh orang untuk menghalang halangi pengurukan tanah pada tahun 2019;
- Bahwa saksi menyuruh orang untuk menghalangi pengurukan tanah karena disitu ada tanah milik saksi yang beralih atas nama Zubaidillah, namun yang pembayarannya belum beres;
- Bahwa akhirnya pengurukan itu terhenti;
- Bahwa saksi pernah di panggil ke kantor PT Intisinar untuk bermediasi;
- Bahwa saksi memiliki sertifikat tanah dan ada AJB tahun 1985 adalah atas nama Mamad/saksi;
- Bahwa setahu saksi sertifikat atas nama Zubaidillah dulunya adalah tanah milik saksi dan di beli oleh Zubaidillah namun pembayarannya belum lunas;
- Bahwa kekurangan pembayarannya adalah Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa setelah bermediasi akhirnya PT Intisinar membayar kekurangan Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) pada saksi;
- Bahwa tanah milik saksi yang di beli oleh Zubaidillah adalah tanah yang berlokasi di Kampung Ragajaya Kelurahan Citayam, Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor;
- Bahwa dulunya tanah saksi berupa empang;
- Bahwa saksi tidak tahu ada sertifikat ganda;

Halaman 37 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/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

- Bahwa setahu saksi tidak ada pembatalan sertifikat diatas tanah itu;
- Bahwa dulunya saksi beli tanah itu dari Umi bin Guntur dengan luas tanah 220 M²;
- Bahwa saksi lupa batas batas tanah miik saksi, pada saat beli dulu dikasih batas batasnya namun sekarang saksi lupa, tahunya sebelah timur itu sungai/kali;
- Bahwa dulu saksi membeli tanah dari Umi bin Guntur, alas haknya adalah Girik;
- Bahwa saksi tidak pernah membatalkan sertifikat tanah saksi yang sudah atas nama Zubaidillah,
- Bahwa tanah saksi sudah dibayar oleh Tergugat dan pembayarannya secara tunai;
- Bahwa tanah saksi dihargai Rp. 260.000 (duaratus enampuluh ribu) permeter nya;

2. Saksi Sanusi;

- Bahwa saksi pernah menghalang-halangi pekerjaan pembangunan perumahan karena disitu ada tanah saksi yang belum dibayar ;
- Bahwa saksi pernah diundang Tergugat untuk hadir di kantor Tergugat, memperlihatkan sertipikat yang terbit pada tahun 2018 atas nama Pak Mawardi dan Sanip, tetapi saksi berpendapat bahwa sertipikat yang diperlihatkan Tergugat itu adalah atas nama orang lain;
- Bahwa saksi memiliki tanah sejak tahun 1992;
- Bahwa pada waktu itu saksi membeli dari dua orang secara nyicil;
- Bahwa saksi beli tanah tersebut dari Hasimudin seluas 1.450 M² dan dari Imah seluas 798 M²;
- Bahwa batas tanah saksi adalah berbatasan dengan desa Raga Jaya dan Pengasinan, sebelah Timur berbatasan dengan kali, sebelah Utara berbatasan dengan tanah Ancong, sebelah barat berbatas dengan tanah Luhut;
- Bahwa benar Saksi mengetahui adanya sertipikat di tanah ini setelah dipanggil oleh Tergugat;
- Bahwa saksi belum pernah menerima uang dari Sanip bahkan tidak mengenali Sanip;
- Bahwa saksi tidak pernah meminta pembatalan kepada Pengadilan atas sertipikat yang sudah ada;

Halaman 38 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/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 akhirnya tanah saksi dibayar oleh Tergugat dengan cara dicicil 10 kali pembayaran;
- Bahwa saksi pernah menghalangi beko pada saat pengurukan tanah;
- Bahwa pada tanah tersebut belum ada bangunan rumah, dan hanya ada kegiatan menguruk dan pemerataan tanah karena dulunya tanah itu adalah empang;
- Bahwa setahu saksi tanah yang dibayar Tergugat kepada saksi seharga Rp. 260.000,- /M²;
- Bahwa bukti kepemilikan tanah saksi adalah AJB;
- Bahwa setahu saksi Tergugat percaya pada saksi yang kemudian Tergugat membayar tanah saksi;
- Bahwa terhadap tanah yang seluas 1.450 M² SPT nya sudah atas nama saksi, dan seluas 798 m² belum ada pembayaran pajak;
- Bahwa benar saksi melihat tanah yang diratakan dengan beko pada tahun 2019;
- Bahwa AJB tanah yang dibeli tertulis atas nama saksi sendiri;
- Bahwa benar AJB atas tanah yang dibeko ditandatangani oleh Lurah atas nama Hj, Yasmin dan disaksikan oleh RT/RW;

3. Saksi Sain Keting;

- Bahwa saksi kenal dan pernah bertemu langsung dengan Penggugat;
- Bahwa saksi memiliki tanah didesa kampung baru desa Raga Jaya dengan luas 548 M²;
- Bahwa saksi memiliki Riwayat tanah dan Bukti PBB;
- Bahwa saksi pernah menjual tanah milik saksi kepada Penggugat dengan harga Rp.200.000,-. (duaratus juta rupiah) per meterperseginya, namun pembayarannya belum lunas;
- Bahwa yang sudah dibayarkan ke saksi adalah sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan masih ada kekurangan belum dibayarkan;
- Bahwa saksi pernah menghalang halangi proses pengurukan tanah karena tanah saksi belum dibayar lunas;
- Bahwa saksi pernah menagih ke PT Intisinar guna menagih kekurangan pembayaran tanah mili saksi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Tergugat sekitar 5x (lima) kali, satu kali di lokasi proyek, duakali di Kodim dan tigakali di kantor PT Intisinar;
- Bahwa kenapa mediasi di Kodim, karena menyuruh pembeli untuk membayar lunas tanah saksi;
- Bahwa setahu saksi pada saat pembayaran Rp. 50.000.000 (lima puluh juta) ke saksi yang menyerahkan uang adalah pak Sanib, katanya adalah orangnya Penggugat;
- Bahwa pembayaran Rp. 50.000.000, - (lima puluh juta) itupun tidak dibayarkan sekaligus melainkan di cicil sebanyak 9 (sembilan) kali,, kurangnya masih sekitar Rp. 59.600.000 (limapuluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa alasan saksi menagih kekurangan ke Tergugat karena saksi susah menemui Penggugat dan saksi tahu Tergugatlah yang akan melakukan pembangunan di atas tanah saksi ;
- Bahwa sampai saat ini tanah saksi belum dibayar lunas;
- Bahwa saksi pernah menanyakan ke Sanib kenapa tanah saksi belum dibayar lunas, jawaban Sanib, katanya tanah belum di bayar oleh PT Intisinar sehingga Penggugat belum bisa melunasinya ke saksi;
- Bahwa selanjutnya saksi menanyakan ke Tergugat mengenai tanah saksi dan kata Tergugat sudah dibayar makanya saksi selanjutnya menagih ke Sanib;
- Bahwa saksi sudah tidak hitungan menagih ke Sanib;
- Bahwa saksi pernah meminta nomor telepon Penggugat namun kata Sanib susah untuk dihubungi;
- Bahwa saksi memiliki tanah itu dasarnya adalah warisan dari orang tua saksi yang bernama ibu Nica pada tahun 2018, ada bukti PBB dan riwayat tanahnya;
- Bahwa saksi pernah melarang Beqo untuk menguruk tanah yaitu pada tahun 2019 dan berhenti sampai sekarang;
- Bahwa tanah saksi posisinya ada dipinggir sebelah barat, timur nya tanah Ican, selatan tanah Mitan dan Selatan tanah Saman
- Bahwa saksi pernah menagih sisa pembayaran pembelian tanah yang belum lunas kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;

Halaman 40 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/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 benar tanah saksi sebelah Barat berbatasan dengan tanah Ali Guntur, sebelah Timur berbatas dengan tanah Ical, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Mitan, sebelah Utara berbatasan dengan

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;

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) atas objek sengketa pada hari Jumat tanggal 24 Maret 2021 sebagaimana dimatkan **SEMA Nomor 7 tahun 2001** yang selengkapnya telah dicatat dalam berita acara pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat maupun Tergugat-Tergugat melalui kuasanya masing-masing telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 28 April 2021 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat maupun Para Tergugat tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan tercatat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat selengkapnya dalam putusan ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat, pada pokoknya mengenai tuntutan agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan tuntutan provisi, antara lain sebagai berikut: Bahwa guna melindungi kepentingan PENGUGAT selaku penyedia tanah/ penjual yang beritikad baik serta guna menghindari adanya tindakan TERGUGAT dan/atau pihak lain yang menguasai obyek jual beli, maka terhadap tanah yang menjadi obyek jual beli yang saat ini sudah dikuasai oleh pihak lain yang mana akan dapat mengakibatkan kerugian lebih lanjut bagi PENGUGAT baik langsung maupun tidak langsung, maka dengan ini PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menerbitkan Putusan Provisi yang memerintahkan TERGUGAT dan pihak lain yang saat ini menguasai obyek Perjanjian ini untuk tidak melakukan tindakan apapun termasuk namun tidak terbatas pada penjualan dan/atau mengagunkan bidang

Halaman 41 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang terletak di RT.04/RW.09, Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat (obyek Perjanjian) sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat dalam jawabannya tidak ada menanggapi tuntutan Provisi dari Penggugat, Majelis akan tetap mempertimbangkan tuntutan Provisi dari Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa atas tuntutan provisi Penggugat tersebut, secara teori sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan kajian teoritik ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 53 RV maka Putusan Provisi adalah Putusan yang berisikan agar Hakim menjatuhkan Putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan sifatnya sementara disamping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan;
- Bahwa putusan provisi hanya melarang tindakan hukum tertentu saja selama Hakim masih memeriksa pokok perkara sampai ada Putusan akhir;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi Penggugat adalah tuntutan untuk tidak melakukan tindakan apapun termasuk namun tidak terbatas pada penjualan dan/atau mengagunkan bidang tanah yang terletak di RT.04/RW.09, Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat (obyek Perjanjian) sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti dan mencermati tuntutan provisi yang diajukan Penggugat tersebut, Majelis menilai bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tidak dalam situasi yang mendesak dan segera untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis Hakim menilai tuntutan provisi yang diajukan Penggugat tersebut tidak berdasar karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 53 RV, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perjanjian jual beli sebidang tanah sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian tertanggal 06 April 2018, yang mana obyek dari perjanjian tersebut adalah tanah seluas 20.000 M², - (dua puluh ribu meter persegi) yang terletak di RT.04/RW.09 Desa Ragajaya Kecamatan Bojong Gede Kabupaten Bogor Jawa Barat;

Halaman 42 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/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 telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah membuat perjanjian yang bernama Surat Perjanjian Pembebasan Tanah ;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat menandatangani surat perjanjian pembebasan lahan pada hari Jumat Tanggal 06 April 2018;
- Bahwa poin-poin pokok dari isi kesepakatan dari surat perjanjian pembebasan Tanah tersebut adalah sebagai berikut:
 1. Bahwa objek tanah yang diperjanjikan adalah terletak di Desa Ragajaya Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor seluas 20.000 M² (dua puluh ribu rupiah) dalam satu hamparan;
 2. Bahwa harga yang disepakati adalah sebesar Rp. 280.000,- (dua ratus delapan puluh ribu rupiah); per meter persegi;
 3. Bahwa TERGUGAT akan melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT sesuai dengan Termin pembayaran yang sudah disepakati sesuai dengan pasal 6 ayat 1,2,3 dan 4 dalam surat perjanjian pembebasan Tanah;
 4. Bahwa Penggugat telah menerima Sebagian pembayaran dari Tergugat untuk pembayaran pembebasan tanah
 5. Bahwa jual beli belum dapat dilaksanakan seluruhnya, karena bidang tanah yang berhasil dibebaskan oleh Penggugat tidak mencapai 20.000 M², - (dua puluh ribu rupiah meter persegi);
 6. Bahwa pihak pertama menjamin pihak kedua dapat melakukan perataan tanah seluas yang dimaksud dalam pasal 1 (satu) setelah perjanjian dibuat dan pihak pertama memberikan semua surat yang diperlukan oleh pihak kedua untuk proses izin dan wajib ditandatangani oleh pihak pertama menjamin pihak kedua dapat mengolah/menguasai sepenuhnya tanah tersebut dengan tidak ada gugatan/gangguan dari pihak manapun;
 7. Bahwa didalam tanah yang dibebaskan oleh Penggugat masih ada yang diduduki oleh Pemilik tanah yang belum sepenuhnya mendapat ganti rugi dari Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Penggugat belum menerima pembayaran pembebasan tanah dari Tergugat sesuai dengan surat perjanjian pembebasan tanah tertanggal 06

Halaman 43 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/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

April 2018 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat sebagai Pihak Pertama dan Tergugat sebagai pihak kedua sesuai dengan surat perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang telah dituangkan dalam sebuah Surat Perjanjian Pembebasan Tanah Tanggal 06 April 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-7 dan juga mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti P-1 sedangkan Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 yang mana kedua bukti surat tersebut adalah sama yaitu alat bukti surat yakni surat perjanjian pembebasan Lahan tertanggal 06 April 2018, yang mana Penggugat sebagai pihak pertama/penjual dengan Suwir Laut sebagai pihak kedua/pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan bukti T-1 menunjukkan memang telah terjadi penandatanganan surat perjanjian pembebasan lahan yang terletak di Desa Ragajaya Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, yang mana dalam surat perjanjian tersebut Penggugat dan Tergugat telah bersepakat dan bertandatangan dengan diketahui oleh saksi Binduana Harahap dan saksi Manto Manggiri;

Menimbang, bahwa didalam bukti P.1 tersebut yaitu surat perjanjian pembebasan Tanah sudah disebutkan bahwa Penggugat harus menyediakan tanah seluas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) dalam satu hamparan dengan harga Rp. 280.000 (dua ratus delapan puluh ribu rupiah) per meter persegi, yang terletak di Desa Ragajaya Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor Jawa Barat;

Menimbang, bahwa lebih jauh terkait butir-butir kesepakatan surat perjanjian pembebasan lahan yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat telah dituangkan secara terperinci dalam surat perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, P-2A, P-2B dan P-2 C yang isinya adalah berdasarkan bukti P-2 dimana Penggugat tanggal 28 Juli 2019 telah menyerahkan 6 (enam) sertifikat, bukti P-2A Penggugat pada 21 Oktober 2019 telah menyerahkan 1 (satu) sertifikat, P-2B Penggugat pada Tanggal 21 Januari 2020 telah menyerahkan 3 (tiga) sertifikat dan P-2C Penggugat pada Tanggal 11 Februari 2020 telah menyerahkan 2 (dua) sertifikat yang mana total

Halaman 44 dari 51 Putusan Nomor **346/Pdt.G/2020/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

keseluruhan Sertifikat yang diserahkan oleh Pengguat adalah sebanyak 12 (dua belas) sertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Penggugat yaitu bukti P-5, P-5A, P-5B, P-5C, P-6 dan P-7 yang mana adalah bukti surat Sertifikat Hak Milik sebagai alas hak dari tanah yang sudah dibebaskan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, P-2A, P-2B, P-2 C lalu P-5, P-5A, P-5B, P-5C, P-6 dan P-7, menunjukkan bahwa Penggugat telah melakukan pembebasan tanah di Desa Ragajaya Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2 sampai dengan bukti T-17 yang mana adalah merupakan bukti pembayaran yang sudah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat dengan total keseluruhannya adalah Rp. 1.258.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh delapan jura rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan bukti T-1, Penggugat dan Tergugat telah menyepakati butir-butir kesepakatan sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian pembebasan lahan tanah yang terletak di Desa Ragajaya Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, baik hak maupun kewajiban para piha yang terikat dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa isi pokok dari perjanjian tersebut adalah Penggugat mempunyai kewajiban untuk menyediakan lahan tanah seluas 20.000,- M² (dua puluh ribu) per segi dalam satu hamparan sedangkan Tergugat memiliki kewajiban untuk membayar tanah pembebasan sebesar Rp. 280.000,- (dua ratus delapan puluh ribu rupiah) per meter per segi;

Menimbang bahwa berdasarkan salah satu butir dari isi surat perjanjian pembebasan lahan bahwa Pengguat menyediakan tanah seluas 20.000,- (dua puluh ribu) meter per segi dalam satu hamparan dalam keadaan tidak bersengketa yang dibuktikan dengan surat keterangan tidak bersengketa atau tumpeng tindh sesuai dengan pasal 2 surat perjanjian pembebasan lahan; (vide Bukti P-1 dan T-1);

Menimbang, berdasarkan keterangan saksi yang dihadirkan oleh Penggugat yang Bernama saksi Manto Mangiri dibawah sumpah menerangkan bahwa ada orang yang datang kelokasi pembangunan perumahan yang dikerjakan oleh Tergugat dengan cara menghalang-halangi alat berat untuk bekerja dengan alasan bahwa tanah yang dikerjakan oleh Tergugat belum selesai pembayarannya dan saksi juga menerangkan bahwa telah dilakukan pengukuran dilapangan dan luas lahan yang ada hanya seluas 1, 3 Ha (satu koma tiga) hektar;

Halaman 45 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang dihadirkan oleh Tergugat yaitu saksi yang Bernama Mamat, saksi Sanusi dan saksi Sain menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya menyatakan bahwa saksi-saksi ada menghalangi pekerjaan perumahan milik tergugat oleh karena tanah para saksi belum dibayar lunas oleh Zubaidilah atau Penggugat. Dan untuk tanah milik saksi Sanusi dibayarkan oleh Tergugat secara mencicil sebanyak 10 kail cicilan dengan harga Rp. 260.000,- (dua ratus enam puluh ribu rupiah) per meter per segi;

Menimbang, sesuai dengan surat perjanjian pembebasan tanah yang disepakati oleh Penggugat selaku pihak pertama atau penjual dan Tergugat sebagai pihak kedua atau sebagai pembeli, sesuai dengan bunyi pasal 1 yaitu bahwa Penggugat sebagai pihak pertama akan menjual kepada pihak kedua tanah yang terletak di Desa Ragajaya Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor Jawab Barat seluas 20.000,- (dua puluh ribu) meter per segi dalam satu hamparan dengan harga Rp. 280.000,- (dua ratus delapan puluh ribu rupiah) per meter per segi;

Menimbang, bahwa dalam Surat Perjanjian Pembebasan tanah disebutkan didalam pasal 2 bahwa Penggugat sebagai pihak penjual akan mengurus surat keterangan tidak bersengketa atau tumpang tindih yang secara tidak langsung mensiratkan bahwa tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat adalah tanah yang sudah selesai pembebasan dilakukan oleh Penggugat dan tidak ada lagi kaitannya ataupun urusannya dengan para pemilik yang terdahulu;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan apakah benar Tergugat yang telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat dengan tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar pembebasan lahan tanah yang terletak di Desa Ragajaya Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor Jawa Barat seluas 20.000,- (dua puluh ribu) meter per segi dan apakah Penggugat sudah melakukan kewajibannya untuk menyiapkan lahan di Desa ragajaya Kecamatan ragajaya Kabupaten Bogor Jawa barat seluas 20.000,- (dua puluh ribu) meter per segi?

Menimbang, bahwa Pasal 1238 KUHPdata "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";



Menimbang, bahwa Wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, tidak menepati janji, tidak memenuhi kontrak. Jadi, wanprestasi adalah suatu keadaan dalam mana seorang debitor (berutang) tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan dalam suatu kontrak, yang dapat timbul karena kesengajaan atau kelalaian debitor itu sendiri dan adanya keadaan memaksa (*overmacht*). (Muhammad Syaifuddin. 2012: 338);

Menimbang, bahwa Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Tiga keadaan tersebut yaitu:

- Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru.
- Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan para pihak tersebut diatas, majelis melihat bahwa Tergugat telah melakukan prestasinya dengan membayar sejumlah uang sesuai dengan bukti-bukti T-2 sampai dengan T-17 sedangkan dipihak Penggugat tidak bisa menyiapkan lahan tanah seluas 20.000,- (dua puluh ribu) meter per segi dalam satu hamparan dengan harga Rp. 280.000,- (dua ratus delapan puluh ribu rupiah), namun Penggugat tidak dapat memenuhi prestasi atau janjinya sesuai dengan surat perjanjian pembebasan tanah;

Menimbang, bahwa ada juga yang disebut dengan Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi dalam ilmu hukum kontrak dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan "**Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial**" (Substansial Performance);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan doktrin pemenuhan prestasi substansial adalah suatu doktrin yang mengajarkan bahwa sungguhpun satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna. Apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka dia disebut telah tidak melaksanakan kontrak secara "material" (*material breach*);

Menimbang, bahwa dalam hal ini prestasi yang harus dilakukan Tergugat tergantung dari pemenuhan prestasi yang dilakukan oleh Penggugat yaitu dengan melakukan menyediakan tanah seluas 20.000,- (dua puluh ribu)

Halaman 47 dari 51 Putusan Nomor **346/Pdt.G/2020/PN Cbi**



meter per segi dalam satu hamparan sesuai dengan apa yang menjadi hak Tergugat dalam objek jual beli;

Menimbang, bahwa jika Penggugat belum melaksanakan prestasinya atau janjinya atau kewajibannya untuk menyediakan lahan tanah seluas 20.000,- (dua puluh ribu) meter per segi dalam satu hamparan, maka Tergugat belumlah dikenakan kewajiban untuk memenuhi prestasinya;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena Penggugat adalah orang yang terlambat memenuhi prestasinya untuk menyediakan lahan tanah seluas 20.000,- (dua puluh ribu) meter per segi dalam satu hamparan sesuai dengan surat perjanjian pembebasan lahan, maka, tidaklah dapat dikatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat, malah Tergugat adalah orang yang dirugikan;

Menimbang, bahwa oleh karena bukan Tergugat yang melakukan wanprestasi terhadap Penggugat, maka pokok gugatan Penggugat dalam hal ini haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat;

DALAM REKONVENSI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah sebagaimana disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa Gugatan rekonvensi yang diajukan yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi pada pokoknya adalah sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi membuat surat perjanjian pembebasan lahan seluas 20.000,- M² (dua puluh ribu) meter per segi dalam satu hamparan dengan harga Rp. 280.000,- (dua ratus delapan puluh ribu rupiah) per meter per segi yang terletak di Desa Ragajaya Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor Jawa Barat;
2. Bahwa tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 Perjanjian yang dijual oleh Tergugat Rekonvensi kepada penggugat Rekonvensi ternyata terdapat tumpang tindih dengan tanah milik orang lain sehingga Penggugat Rekonvensi tidak dapat mengolah dan memanfaatkan tanah yang sudah dibayar oleh Penggugat Rekonvensi;

Halaman 48 dari 51 Putusan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Cbi



3. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah sangat dirugikan secara Materiil dan immateriil oleh perbuatan Tergugat Rekovensi, dimana Penggugat Rekonvensi sebagai Pengusaha dibidang develover tentunya juga memiliki tanggungjawab kepada konsumennya sebagaimana yang telah Penggugat Rekovensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan rekovensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi Tersebut, Tergugat Rekovensi menyatakan bahwa:

- Dengan tegas Tergugat rekovensi menolak gugatan rekonvensi dengan alasan bahwa Penggugat Konvensi tidak pernah mendapat keluhan atau keberatan terhadap kondisi tanah yang telah dibebaskan oleh Penggugat Konvensi sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kovensi harus memenuhi perjanjian atau prestasi sebagaimana telah dituangkan dalam surat perjanjian pembebasan lahan yang telah ditandatangani tanggal 06 April 2018;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan diatas, Menurut Majelis dengan dipertimbangkannya pokok permasalahan tersebut, maka pertimbangan pokok perkara diatas diambil alih menjadi pertimbangan juga dalam gugatan rekonvensi ini,

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dalil gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat rekonvensi dan juga setelah memperhatikan dalil jawaban Tergugat Rekonvensi ternyata yang menjadi pokok permasalahan adalah menyangkut pemenuhan isi perjanjian yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekovensi pada tanggal 06 Juli 2018 tentang surat perjanjian pembebasan lahan;

Menimbang, bahwa walaupun Majelis mengambil alih pertimbangan-pertimbangan pokok perkara diatas menjadi pertimbangan dalam gugatan rekonvensi ini, Majelis akan tetap mempertimbangkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Konvensi terkait dengan kelebihan bayar dan kerugian materiil dan immateriil;

Menimbang, setelah Majelis mempelajari dan meneliti bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi, maka berdasarkan bukti-bukti tersebut tidak ada yang menunjukkan secara langsung dan tegas bahwa Penggugat Rekonvensi mengalami kelebihan bayar kepada Tergugat Rekonvensi

Menimbang, bahwa terkait posita dari Penggugat Rekovensi yang menyatakan bahwa telah mengalami kerugian materiil dan immateriil akibat dari tidak dilaksanakannya isi dari surat perjanjian pembebasan lahan tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

06 April 2018, Menurut Majelis Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikannya baik berdasarkan bukti-bukti surat maupun bukti saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka terhadap gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi menjadi tidak berdasar dan haruslah ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan ditolak seluruhnya maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada pada pihak yang dikalahkan, maka Kepada Penggugat Kovensi/Tergugat Rekovensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1238 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAMA PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan konvensi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKOVENSI

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKOVENSI

- Menghukum Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yaitu sebesar Rp1.305.000,00. (satu juta tiga ratus lima ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin Tanggal 14 Juni 2021, oleh kami, Eduward, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Putu Mahendra, S.H., M.H. dan Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 4 Januari 2021, putusan tersebut pada hari Senin Tanggal 21 Juni 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Niken Irawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Tergugat serta kuasa, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Penggugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 50 dari 51 Putusan Nomor **346/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Putu Mahendra, S.H., M.H.

Eduward, S.H., M.H.

Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H.

Panitera Pengganti,

Niken Irawati, S.H., M.H.

Perincian biaya :

| | | |
|-------------------------------|---|-----------------|
| 1. Pendaftaran | : | Rp30.000,00; |
| 2. Pemberkasan/ ATK | : | Rp75.000,00; |
| 3.....P | : | Rp150.000,00; |
| anggilan | : | |
| 4.....P | : | Rp20.000,00; |
| NBP Panggilan | : | |
| 5.....P | : | Rp1.000.000,00; |
| emeriksaan setempat (PS)..... | : | |
| 6.....P | : | Rp10.000,00; |
| NBP PS | : | |
| 7.....R | : | Rp10.000,00; |
| edaksi | : | |
| 8. Materai..... | : | Rp10.000,00; |
| Jumlah | : | Rp1.305.000,00; |

(satu juta tiga ratus lima ribu Rupiah)