



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

PUTUSAN
Nomor 228/Pdt.G/2020/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

BUDI YOWONO, bertempat tinggal di Komplek Kodam Jaya Blok BII/2 Kamat Jati Jakarta Timur, selaku Ketua Badan Pengurus Bersama Gereja Yesus Kristus Tuhan (GYKT), berkedudukan di Jalan Industri Nomor 10 A Gunung Sahari Utara Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada JITRAIM TAEBENU. S.H., M.H., JEVERSON PETONENGAN, S.H., M.H., AGUSTINUS PAYONG DOSI, S.H., M.H., VEIVE LARGE HAMENDA, S.H., RULMAN I RONGKONUSA, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor JEVERSON PETONENGAN Law Office beralamat di Komplek Speed Plaza Blok A NomorB.11 Jalan Gunung Sahari XI Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Agustus 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 746/SK.PDT/2020/PN.Cbi, disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. PT. Sentul City Tbk dahulu PT Royal Sentul Highland Development, berkedudukan di Jakarta dan berkantor Jalan M.H. Thamrin Kav. 8 Sentul City Bogor 16810, dalam hal ini diwakili oleh TJETJE MULJANTO selaku Presiden Direktur dan IWAN BUDIHARSANA selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada LUNGGUK MARBUN, S.H. dan FERYANCIS SIDAURUK, S.H., Para Advokat, berkantor Marketing Galerry Jalan M.H.Thamrin Nomor 8 Kav. 8 Sentul City Bogor 16810 berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 Agustus 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 780/SK.PDT/2020/PN.Cbi, sebagai Tergugat;

Halaman 1 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2020/PN Cbi



2. Nyonya Lenny Kosasih, bertempat tinggal di Kelurahan Kebon Jeruk Baru A VII/23 RT 003 RW 008 Kelurahan Kebon Jeruk Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat DKI Jakarta, sebagai Turut Tergugat I;
3. Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, berkedudukan Jalan Tegar Beriman Pakansari Cibinong Kabupaten Bogor Jawa Barat dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu JAMALUDIN, S.H., M.H., ATE SARAH, S.H., WENDI ISNAWAN, A.Ptnh., MH., HENDI HERMANTO, S.H., M.H., LISKIMAN, S.H., AKRAM ZULKIFLI, S.H., ROBHY HARYANTO, S.H., HENRI HUTABARAT, S.Psi, FARIZ INDRA MALIK, S.H., Para Aparatur Sipil Negara dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 9 September 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 809/SK.PDT/2020/PN.Cbi, sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 19 Agustus 2020, dalam Register Nomor 228/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sebelumnya Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam Perkara Nomor 133/Pdt.G/2019/PN.Cbn, yang pada amarnya diputus demikian oleh Majelis Hakim:

“Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 3.871.000,- (tiga juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);”
2. Bahwa pada perkara tersebut Majelis Hakim belum masuk pada pertimbangan dalam pokok perkara karena gugatan Penggugat dinilai mengandung cacat formil. Oleh karena itu menurut hukum Penggugat dapat mengajukan gugatan baru dengan perbaikan pada bagian cacat formil dalam perkara sebelumnya;
3. Bahwa dalam pokok pertimbangan hakim Perkara Nomor : 133/Pdt.G/2019/PN.Cbn, antara lain dalam putusan hal. 59 alinea terakhir dan hal. 60 alinea pertama menyatakan : “Menimbang bahwa apabila dilihat dari petitum 4 ... dan seterusnya. Apabila Tergugat maupun Tergugat I menyatakan dokumen hak atas kepemilikan tanah tersebut tidak ada padahal senyatanya ada atau Tergugat dan Tergugat I menyembunyikan keberadaan dokumen hak atas kepemilikan tanah tersebut sehingga merugikan Penggugat maka Penggugat dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap keduanya ... dan seterusnya ... ”;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mengajukan kembali gugatan perbuatan melawan hukum melawan Tergugat dan Para Turut Tergugat dengan alasan sebagaimana diuraikan dalam alasan pengajuan gugatan.

Kedua Hubungan Hukum Para Pihak dan Kompetensi Pengadilan

1. Bahwa gugatan ini diajukan sehubungan dengan tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat selaku pengembang dan pengelola Perumahan Sentul City Kabupaten Bogor dalam proses jual beli atas sebidang tanah kavling antara Penggugat selaku pembeli dan Turut Tergugat I selaku penjual dan disetujui oleh Tergugat, yang terletak di Jalan Northredge Drive Kavling Nomor : 29, Desa Sumur Batu, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, seluas 2008 M2 (dua ribu delapan meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 118 Sumur Batu tercatat atas nama Tergugat selanjutnya disingkat “SHGB No. 118”, selanjutnya disebut objek sengketa;
2. Bahwa Penggugat telah membayar lunas harga jual beli objek sengketa total sebesar Rp. 1.757.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta rupiah) yaitu:

Halaman 3 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/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

- a. Pada tanggal 15 Oktober 2008 sebesar Rp. 1.00.000.000,- (seratus juta rupiah) sesuai kwitansi tertanggal 15 Oktober 2008 yang ditandatangani oleh Paulus Suriaputra selaku Kuasa Lenny Kosasih /Turut Tergugat I;
- b. Pada tanggal 23 Oktober 2008 sebesar Rp. 1.657.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh tujuh juta rupiah) sesuai kwitansi tertanggal 23 Oktober 2008 yang ditandatangani oleh Paulus Suria Putra selaku kuasa Turut Tergugat I;
3. Bahwa selanjutnya pada tanggal 03 Pebruari 2009 Penggugat selaku pembeli dan Turut Tergugat I selaku penjual dan Tergugat telah menandatangani Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak Reg. Nomor 0013/APPH/SC/02/2009 Tanggal 03 Pebruari 2009, yang telah didaftarkan (waarmerking) oleh Notaris Flora Elizabeth, SH, M.Kn Nomor 04/W/II/2009 tanggal 03 Februari 2009, selanjutnya disebut Addendum;
4. Bahwa hak Turut Tergugat I selaku penjual atas objek sengketa didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 0056/N/PPJBT/LD/XI/94. tertanggal 03 Nopember 1994 yang ditandatangani oleh Tergugat/Pihak Pertama selaku penjual dan Turut Tergugat I/Pihak Kedua selaku pembeli, yang telah didaftarkan (warmerking) di Kantor Notaris Ny. Esther A. Ferdinandus, SH Nomor 459 / W / 1994 Tanggal 04 Nopember 1994, selanjutnya disebut PPJB;
5. Bahwa berdasarkan kwitansi penerimaan uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) tertanggal 15 Oktober 2008, kwitansi penerimaan uang sebesar Rp. 1.657.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh tujuh juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2008, Addendum dan PPJB maka Penggugat adalah pemilik yang sah pemilik atas sebidang tanah kavling yang terletak di Jalan Northredge Drive Kavling Nomor : 29, Desa Sumur Batu, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, seluas 2008 M2 (dua ribu delapan meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 118 tercatat atas nama Tergugat;
6. Bahwa ditariknya Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini karena Turut Tergugat II adalah instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah objek sengketa;
7. Bahwa berdasarkan hubungan hukum para pihak tersebut di atas maka pengadilan yang mempunyai kompetensi relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor dengan alasan, sebagai berikut :

Halaman 4 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/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

- Tergugat berkantor di Kabupaten Bogor (Vide Pasal 118 ayat (1) Herzien Inlandschsch Reglement/HIR/Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui);
- Objek sengketa tanah kavling seluas 2.008 M2 (dua ribu delapan meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 118 merupakan benda tidak bergerak yang terletak di Jalan Northredge Drive Kavling Nomor : 29, Desa Sumur Batu, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, yang masuk wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong (Vide Pasal 118 ayat (3) HIR).

Ketiga Alasan Pengajuan Gugatan

1. Bahwa saat penandatanganan Addendum pada tanggal 03 Pebruari 2009 Tergugat selaku pihak ketiga sudah beritikad jahat (te kwader trouw) yaitu Tergugat sama sekali tidak memberikan informasi yang lengkap kepada Penggugat selaku pembeli/pihak kedua mengenai keberadaan dan masa berlaku SHGB No. 118.
2. Bahwa SHGB No. 118 ternyata telah terbit sebelum penandatanganan Addendum yaitu pada tanggal 08 Mei 1999 dan masa berlakunya telah berakhir pada tanggal 12 Januari 2014.
3. Bahwa jika Penggugat mengetahui SHGB No. 118 hanya berlaku selama 5 (lima) tahun dan akan berakhir pada tanggal 12 Januari 2014 maka setidaknya Penggugat akan melakukan segala upaya untuk mempertahankan dan atau memulihkan hak Penggugat atas objek sengketa.
4. Bahwa Penggugat memperoleh informasi mengenai telah berakhirnya masa berlaku SHGB No. 118 nanti pada awal bulan Nopember 2018, itupun juga bukan atas inisiatif Tergugat yang seharusnya memiliki kewajiban hukum memberikan informasi itu kepada Penggugat, tetapi pada saat staf Penggugat melakukan kunjungan ke Kantor Tergugat pada tanggal 15 Nopember 2018 dan baru menerima foto kopi SHGB No. 118 itu dari pihak Tergugat. Setelah diteliti ternyata benar bahwa SHGB No. 118 telah terbit sejak tanggal 8 Mei 1999 dan masa berlakunya telah berakhir pada tanggal 12 Januari 2014.
5. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memberikan informasi mengenai keberadaan dan masa berlaku SHGB No. 118 yang telah terbit pada tanggal 08 Mei 1999 pada saat penandatanganan Addendum pada tanggal 03 Pebruari 2009 dan baru memberitahukannya kepada Penggugat sesudah

Halaman 5 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/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

masa berlaku SHGB No. 118 berakhir, sesungguhnya telah memenuhi seluruh unsur perbuatan melawan hukum, dengan alasan sebagai berikut

- a. Perbuatan melawan hukum oleh Tergugat dilakukan dengan sengaja, hal ini terlihat jelas dari bagaimana Tergugat merumuskan ketentuan Pasal 4 angka 2 Addendum yang menyatakan bahwa "Apabila sertifikat hak atas tanah tersebut telah terbit dan Akta Jual Beli (AJB) PPAT telah dapat ditandatangani maka Pihak Kedua akan menandatangani AJB PPAT tersebut dengan Pihak Ketiga", maka siapapun dalam kapasitas sebagai Penggugat akan beranggapan bahwa pada saat penandatanganan Addendum sertifikat tanah objek sengketa belum terbit;
 - b. Oleh karena perbuatan Tergugat dilakukan dengan sengaja maka perbuatan Tergugat melekat unsur kesalahan
 - c. Akibat perbuatan Tergugat tersebut di atas maka Penggugat mengalami kerugian yaitu Penggugat tidak mempunyai kesempatan lagi untuk melakukan segala upaya untuk memperpanjang atau memperbaharui SHGB No. 118 sebelum masa berlakunya berakhir pada tanggal 12 Januari 2014 yang lalu, dan Penggugat juga menjadi tidak dapat membangun rumah di atas objek sengketa.
 - d. Ada hubungan kasualitas yang terang dan jelas antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat.
6. Bahwa pada tanggal 16 Pebruari 2019 Penggugat mendapat surat dari Kuasa Hukum Tergugat berupa Surat Pemberitahuan tertanggal 07 Desember 2018 Perihal : Pemberitahuan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Unit Kavling di Jalan Northridge Drive Nomor 0029, dengan mengemukakan hal-hal pada pokoknya, sebagai berikut :
- Penggugat tidak memenuhi kewajiban sesuai Lampiran PPJB dan Addendum yaitu tidak membangun rumah di atas tanah objek sengketa.
 - Jangka waktu SHGB No. 118 atas tanah sengketa telah berakhir pada bulan Januari 2014 yang lalu.
 - Pasal 9 PPJB mengatur mengenai akibat pembatalan PPJB yaitu uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat akan dikembalikan dengan potongan sebesar 10 % (sepuluh persen), dengan perhitungan :
 - a. Harga Kavling : Rp. 1.035.128.956,-
 - b. Pemotongan 10 % : Rp. 95.845.274,-
 - c. Outstanding BPPL : Rp. 416.887.137,-

Halaman 6 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Pengembalian dana: Rp. 522.396.545,-

7. Bahwa Penggugat sangat keberatan dan menolak secara tegas Surat Tergugat tersebut di atas, dengan alasan, sebagai berikut:

- Addendum dan atau PPJB adalah perjanjian timbal balik yang memuat hak dan kewajiban para pihak sehingga pembatalannya memerlukan persetujuan pihak lainnya sekalipun para pihak telah sepakat menyampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Pengenaan outstanding Biaya Pengembangan dan Pemeliharaan Lingkungan (BPPL) kepada Penggugat tidak berdasar dan juga bertentangan dengan hukum.
- Tergugat tidak pernah menyerahkan tanah kavling dengan membuat Berita Acara Serah Terima Tanah Kavling kepada Penggugat, sehingga Penggugat yang hendak membangun rumah di atas objek sengketa menjadi bingung dan tidak tahu secara pasti kapan pembangunan rumah tersebut bisa dimulai.

8. Bahwa demikian juga tindakan Tergugat mengenakan denda kepada Penggugat sebagaimana tercantum dalam Outstanding Biaya Pemeliharaan dan Pengembangan Lingkungan (BPPL) kepada Penggugat sebesar Rp. 416.887.137,- (empat ratus enam belas juta delapan ratus delapan puluh tujuh ribu seratus tiga puluh tujuh rupiah), sesungguhnya adalah tidak berdasar hukum dan dengan demikian tidak memiliki kekuatan mengikat pada Penggugat, dengan alasan sebagai berikut :

- Outstanding BPPL yang dibebankan kepada Penggugat bertentangan dengan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman khususnya Pasal 47 ayat (4) dan Pasal 98 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Pemukiman Di Daerah khususnya Pasal 25 ayat (1).
- Tergugat tidak menjelaskan dasar hukum yang jelas dan tegas mengenai kewajiban yang menjadi beban dan tanggungjawab Penggugat.
- Sangat mengherankan bahwa Penggugat yang belum bisa membangun rumah atau memanfaatkan objek sengketa, sudah ditagih BPPL berikut dengan dendanya.

Halaman 7 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/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

- Tergugat sudah mengetahui bahwa SHGB No. 118 masa berlakunya sudah berakhir sejak tanggal 12 Januari 2014, tetapi dengan itikad jahat tidak memberitahukannya kepada Penggugat.
- 9. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut di atas merupakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI) sebagai berikut :
 - a. Putusan Perkara antara Ir. Hardjianto Hadiwidjaja (Penggugat) melawan Lanne Tedjawinata (Tergugat I) dan Putusan Hoge Road Belanda tanggal 31 Januari 1919 dalam kasus Lindenbaum versus Cohen yang menyatakan bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum bukan hanya melanggar undang-undang yang tertulis seperti yang tercantum dan ditafsirkan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun juga termasuk ke dalam pengertian perbuatan melawan hukum adalah setiap tindakan :
 - Yang melanggar hak orang lain;
 - Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (goede zeden);
 - Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.
 - b. Yurisprudensi MARI Nomor 2831 K/Pdt/1996 tanggal 7 Juli 1996 :
"Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yakni sebagai berikut :
 - Suatu perbuatan melawan hukum, adanya perbuatan tergugat bersifat melawan hukum;
 - Kerugian, adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat;
 - Kesalahan dan kelalaian, adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak tergugat;
 - Hubungan kausal, adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh tergugat;
 - c. Yurisprudensi MARI Nomor 1081 K/Pdt/2000 Jo Nomor 624/Pdt/1988/PT. DKI Jo Nomor 401/Pdt.G/1997/PN.Kal.Sel, Antara Charles Hugeunin versus PT. Indofood Sukses Makmur : "Bukan perbuatan melawan hukum kalau tidak menimbulkan kerugian, jadi unsur kerugian ini mutlak harus ada dalam perbuatan melawan hukum";

Halaman 8 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/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)



- d. Yurisprudensi MARI Nomor 117 K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 :
"Suatu gugatan baik positanya maupun dalam petitumnya Pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim".
10. Bahwa perbuatan-perbuatan Tergugat yang menyembunyikan keberadaan SHGB No. 118 pada saat penandatanganan Addendum, tidak pernah memberitahukan masa berlaku SHGB No. 118 sebelum habis masa berlakunya, membatalkan perjanjian timbal balik secara sepihak dengan alasan masa berlaku SHGB No. 118 sudah berakhir, mengenakan denda dan biaya lain kepada Penggugat tanpa dasar hukum dan tanpa perincian yang jelas apabila dihubungkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut di atas maka perbuatan Tergugat telah memenuhi seluruh unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.
11. Bahwa dalam perkara ini Penggugat jelas telah menderita kerugian atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat berkaitan dengan PPJB dan Addendum. Meskipun demikian, Penggugat justru akan mengalami kerugian yang lebih besar lagi apabila PPJB dan Addendum dibatalkan, dengan alasan-alasan sebagai berikut:
- Pasal 9 PPJB mengatur mengenai akibat pembatalan PPJB yaitu uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat akan dikembalikan dengan potongan sebesar 10 % (sepuluh persen), dengan perhitungan :
Harga Kavling : Rp. 1.035.128.956,-
Pemotongan 10 % : Rp. 95.845.274,-
Outstanding BPPL : Rp. 416.887.137,-
Pengembalian dana: Rp. 522.396.545,- (sebagaimana Tergugat cantumkan dalam Surat Pembatalan PPJB).
 - Dari total Rp. 1.757.000.000,- yang Penggugat telah bayarkan, Penggugat hanya akan memperoleh pengembalian dana bahkan kurang dari 1/3-nya.
12. Bahwa penghitungan pengembalian dana tersebut sudah tidak lagi relevan. Penggugat membeli objek sengketa berupa tanah pada tahun 2008 (sekitar 12 tahun yang lalu), yang mana nilai jual objek sengketa di tahun 2020 pastinya sudah jauh lebih tinggi dari harga awal yang Penggugat bayarkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada dasarnya Penggugat masih ingin mempertahankan haknya atas objek sengketa dan memperoleh manfaat dari hak Penggugat tersebut.

13. Bahwa berakhirnya masa berlaku SHGB No. 118 pada tanggal 12 Januari 2014 yang lalu bukan atas kesalahan atau kelalaian Penggugat, oleh karena itu Tergugat haruslah dihukum untuk mengurus pembaharuan SHGB No. 118 ke atas nama Penggugat pada Kantor Turut Tergugat II dengan seluruh biaya ditanggung oleh Tergugat.
14. Bahwa Biaya Pengembangan dan Pemeliharaan Lingkungan (BPPL) seyogianya nanti dibebankan kepada Penggugat pada saat Penggugat sudah menempati dan atau menghuni tanah objek sengketa.

Keempat Permohonan Sita Jaminan

15. Bahwa Penggugat khawatir Tergugat akan melakukan berbagai upaya untuk menghindari gugatan ini dengan cara menjual atau mengalihkan harta bendanya kepada pihak lain, oleh karena itu mohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang mulia berkenan meletakkan sita jaminan (*convesatoir beslaag*) atas objek sengketa terletak di Jalan Northredge Drive Kavling Nomor : 29, Desa Sumur Batu, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, seluas 2008 M2 (dua ribu delapan meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 118/ Sumur Batu yang saat ini masih tercatat atas nama Tergugat.

Keempat Permohonan/Petitum

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, maka mohon dengan hormat Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan, sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik.
3. Menyatakan Tergugat adalah Tergugat yang beritikad jahat.
4. Menyatakan sita jaminan (*conesevatoir beslag*) sah dan berharga.
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
6. Menyatakan Tergugat tidak berhak membatalkan Addendum tertanggal 03 Pebruari 2009 secara sepihak.
7. Menyatakan Surat Pemberitahuan tertanggal 07 Desember 2018 yang diterbitkan Tergugat Perihal : Pemberitahuan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Unit Kavling di Jalan Northridge Drive Nomor0029 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat.

Halaman 10 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah kavling yang terletak di Jalan Northredge Drive Kavling Nomor : 29, Desa Sumur Batu, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, seluas 2.008 M2 (dua ribu delapan meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 118 tercatat atas nama Tergugat.
8. Menghukum Tergugat untuk mengurus perpanjangan dan atau pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 118 dan membalik nama pemegang haknya menjadi atas nama Penggugat.
9. Menghukum Tergugat untuk menanggung seluruh biaya yang timbul atau yang mungkin timbul berkaitan dengan pengurusan sertifikat hak guna bangunan atas objek sengketa.
10. Menyatakan tagihan Outstanding BPPL berikut dendanya sejumlah Rp. 416.887.137,- (empat ratus enam belas juta delapan ratus delapan puluh tujuh ribu seratus tiga puluh tujuh rupiah) yang ditagihkan oleh Tergugat, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat.
11. Menghukum Tergugat menghapus tagihan Outstanding BPPL berikut dendanya yang diperhitungkan sejumlah Rp. 416.887.137,- (empat ratus enam belas juta delapan ratus delapan puluh tujuh ribu seratus tiga puluh tujuh rupiah).
12. Menghukum Turut Tergugat I dan II untuk tunduk kepada amar putusan perkara ini.
13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat I tidak hadir dipersidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut;

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 ANDRI FALAHANDHIKA, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 02 November 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat II 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:

A. DALAM EKSEPSI

Gugatan Kurang Pihak Karena Tidak Mengikutsertakan Edi Margono Then dan Paulus Suriaputra Sebagai Pihak Dalam Gugatan (Exceptio Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat menolak secara keras dan tegas dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat.
3. Bahwa berdasarkan dokumen hukum yang Tergugat miliki yakni Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak Nomor 0015/APPH/SC/02/2009, sebagaimana juga telah diakui Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 3 halaman 5 sebagai hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat. Bahwa berdasarkan dokumen tersebut dapat diketahui bahwa Penggugat selaku pembeli tanah kavling diwakili oleh kuasa nya bernama Edi Margono Then, berdasarkan surat kuasa tanggal 10 Oktober 2008, kemudian dalam dokumen hukum tersebut juga dapat diketahui Turut Tergugat I yang dalam kedudukan nya sebagai penjual Kavling diwakili oleh kuasa yakni Paulus Suriaputra
4. Bahwa meskipun berdasarkan dokumen hukum telah jelas diketahui bahwa penandatanganan Addendum peralihan hak diwakili oleh masing – masing kuasa hukum nya namun Penggugat sama sekali tidak menarik Edi Margono dan Paulus Suriaputra sebagai pihak dalam gugatan.
5. Bahwa untuk memperjelas dan lebih terangnya gugatan serta terpenuhinya pihak-pihak Tergugat yang memiliki hubungan dan

Halaman 12 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2020/PN Cbi



menimbulkan kerugian pada Penggugat - walaupun sejatinya gugatan aquo telah salah, maka seharusnya Penggugat menarik atau mengikutsertakan Edi Margono Paulus Suriaputra sebagai pihak dalam gugatan.

6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 200 K/Pdt/1998, tanggal 27 September 1990, terhadap gugatan kurang pihak ini, Mahkamah Agung R.I., menyatakan :

“... dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini oleh hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima”;

7. Bahwa akibat kelalaian atau alpa-nya Penggugat dalam memasukkan Edi Margono dan Paulus Suriaputra sebagai pihak dalam gugatan, maka gugatan aquo telah tidak memenuhi syarat formil. Bahwa sebagaimana dijelaskan oleh M. Yahya Harahap, dalam bukunya “Hukum Acara Perdata”, Penerbit Sinar Grafika, Tahun 2004, Halaman. 112-113, menyatakan bahwa, “... gugatan yang mengandung cacat formil harus dinyatakan tidak dapat diterima (“nietontvankelijke verklaard”)”.

Gugatan Penggugat Disusun Secara Kabur dan Tidak Jelas (Exeptio Obscur Libel)

8. Bahwa Tergugat menolak secara keras dan tegas gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat.

Bahwa Penggugat terlalu memaksakan gugatan meskipun telah jelas gugatan Penggugat telah salah dan tidak berdasar secara hukum.

Majelis Hakim yang mulia, sebagaimana telah dijelaskan oleh Penggugat dalam posita gugatan nya pada pendahuluan, Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan register perkara Nomor 133/Pdt.G/2019/PN.CBN;

9. Bahwa sebagaimana telah diakui Penggugat juga dalam posita gugatannya, terhadap gugatan Penggugat terdahulu telah diputus oleh majelis dengan amar : mengabulkan eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat Disusun Secara Kabur dan Tidak Jelas (Exeptio Obscur Libel);

10. Bahwa pada saat ini Penggugat juga mengajukan gugatan dengan dasar hukum yang sama dengan gugatan terdahulu yakni Gugatan Perbuatan Melawan Hukum namun faktanya seluruh dalil perbuatan melawan hukum yang didalikan oleh Penggugat merupakan ketentuan-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan yang telah diatur dan disepakati serta ditandatangani dalam Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat I;

11. Bahwa Tergugat dengan ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang dibuat secara serampangan dengan memasukkan dalil-dalil yang sama sekali tidak sesuai fakta-fakta atau peristiwa hukum yang sebenarnya sehingga menimbulkan gugatan kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel).

Untuk membuktikan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel), Tergugat akan menguraikan sebagai berikut :

Dasar hukum gugatan Penggugat tidak jelas

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat, namun faktanya dalam posita gugatan angka 3 & 4 halaman 5, Penggugat mendalilkan suatu permasalahan yang timbul dari suatu perjanjian yakni Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) nomor 0056/N/PPJBTB/LD/XI/94 dan Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak Nomor 0015/APP/SC/02/2009.

Bahwa dalam PPJB Nomor 0056/N/PPJBTB/LD/XI/94 dan Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak Nomor 0015/APP/SC/02/2009 justru Penggugat yang telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya dalam melaksanakan pembangunan bangunan dan membayar biaya pengelolaan lingkungan.

Bahwa dalil jawaban Tergugat ini juga dikuatkan berdasarkan pertimbangan majelis hakim yang memeriksa perkara terdahulu sebagaimana dikutip :

“menimbang bahwa atas dasar gugatan tersebut majelis hakim berpendapat bahwa dasar dari diajukannya gugatan Penggugat ini adalah adanya perjanjian PPJB dan Addendum beserta lampirannya yang telah disepakati baik oleh Penggugat maupun Tergugat, sehingga dengan demikian ada hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I yang berawal dari perjanjian pengalihan/pengoperan hak Reg. 0013/APP/SC/02/2009 tanggal 3 Februari 2009 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat I”.

Petitum Gugatan Tidak Jelas Karena Tidak Dirinci dan Ada Kontradiksi Antara Posita

Halaman 14 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/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)



12. Bahwa dalam Petitum gugatan angka 5 Penggugat meminta agar majelis hakim menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, namun petitum Penggugat tersebut sangat bertentangan dengan posita gugatan Penggugat angka 3 & 4 halaman 5 yang secara jelas dan tegas mengakui hubungan hukum Penggugat dan Tergugat adalah berdasarkan PPJB nomor 0056/N/PPJBTB/LD/XI/94 dan Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak Nomor0015/APPH/SC/02/2009, hal ini juga dipertegas oleh Penggugat dalam petitum gugatan nya pada angka 6 yang menyatakan Tergugat tidak berhak membatalkan Addendum tertanggal 03 Februari 2009 (Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak Nomor0015/APPH/SC/02/2009) secara sepihak
13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, sangat jelas gugatan Penggugat disusun secara kabur dan tidak jelas, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (“niet ontvankelijk verklaard”).
14. Bahwa Yurisprudensi M.A.R.I dan doktrin hukum menghendaki posita dan petitum suatu gugatan perdata harus dirumuskan secara jelas, runtut dan konsisten. Apabila antara petitum dan posita tidak konsiten, maka suatu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur atau tidak jelas (“niet ontvankelijk verklaard”).
15. Bahwa Putusan MARI Nomor 429 K/Sip/1970, tanggal 21 November 1970, yang menegaskan bahwa gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima;
16. Bahwa Putusan MARI tanggal 18 Desember 1975, Nomor 582 K/Sip/1975 yang menegaskan bahwa karena petitum gugatan adalah tidak jelas maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
17. Bahwa Yurisprudensi MARI Nomor 195 K/AG/1994, tanggal 20 Oktober 1995 menyatakan:
“menghadapai surat gugatan yang kabur (“obscuur libelli”), maka Hakim menurut hukum acara, seharusnya memberikan putusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima”;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat

Halaman 15 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2020/PN Cbi



secara keseluruhannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya

2. Bahwa Tergugat mohon agar dalil-dalil bantahan/tangkisan yang diajukan oleh Tergugat dalam Eksepsi di atas secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil Jawaban Tergugat dalam pokok perkara di bawah ini

Tidak Ada Permasalahan Hukum Terhadap Objek Sengketa Pada Saat Pelaksanaan PPJB dan Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak Dengan Penggugat Maupun Turut Tergugat I

3. Bahwa Tergugat menolak secara keras dan tegas dalil Penggugat pada angka 1 sampai dengan angka 6, halaman 6 s.d 8 dalam gugatannya yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menyembunyikan fakta keberadaan sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 118 atas nama Tergugat saat penandatanganan Addendum.
4. Bahwa pada saat Tergugat melakukan PPJB dengan Turut Tergugat I dan bahkan pada saat Tergugat melakukan Addendum dengan Penggugat dan Turut Tergugat I, sertifikat Hak Guna Bangunan atas objek sengketa masih aktif dan berlaku atas nama Tergugat, namun akibat kelalaian/wanprestasi Penggugat dalam melaksanakan kewajibannya dalam membangun bangunan diatas objek sengketa sehingga sampai sertifikat hak guna bangunan objek sengketa berakhir, Penggugat juga belum melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan pembangunan.
5. Bahwa apabila Penggugat tidak lalai/ingar janji dalam melakukan pembangunan sebagaimana diatur dalam Addendum Jo PPJB dan sesuai surat pernyataan membangun yang dibuat Penggugat maka Tergugat seharusnya sudah melakukan Akta Jual Beli dengan Penggugat, namun faktanya Penggugat tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya dan justru menyalahkan Tergugat atas kelalaian dan kecerobohan yang dilakukan oleh Penggugat.
6. Bahwa selain hal-hal yang telah diuraikan diatas, pada saat Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat I melaksanakan Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak No. 0015/APPH/SC/02/2009, Penggugat sama sekali tidak pernah menanyakan atau setidaknya – tidak meminta diperlihatkan baik kepada Penggugat maupun kepada Turut Tergugat I perihal alas hak tanah yang menjadi objek perkara, justru



Penggugat yang lalai dan tidak teliti pada saat melakukan proses pengalihan hak dengan Turut Tergugat I.

7. Bahwa berdasarkan uraian diatas sangat jelas justru Penggugat lah yang telah lalai, ceroboh dan tidak teliti serta tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan kewajiban sebagaimana telah diatur dan disepakati sendiri oleh Penggugat dalam PPJB maupun addendum, oleh karena itu sudah sepatutnya majelis hakim menolak gugatan Penggugat

Pembayaran Biaya Pemeliharaan dan Perbaikan Lingkungan (BPPL) Merupakan Kewajiban Penggugat Yang Telah Sepakati Dalam PPJB, Addendum Maupun Surat Pernyataan Yang Di Buat Oleh Penggugat.

8. Bahwa Tergugat Menolak secara keras dan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 7 dan 8 halaman 9 serta keseluruhan dalil gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena membebankan outstanding pembayaran biaya pemeliharaan dan perbaikan lingkungan kepada Penggugat tanpa dasar.
9. Bahwa dalil Penggugat tersebut diatas sangat tidak relevan dan dan tidak berdasar dan justru menunjukkan itikad buruk dari Penggugat dalam melaksanakan kewajibannya.
10. Bahwa pada saat Penggugat melakukan jual-beli (pengoperan hak) dari Turut Tergugat I, Penggugat telah mengetahui dalam ketentuan PPJB diatur mengenai pembayaran biaya pemeliharaan dan perbaikan lingkungan (selanjutnya disebut BPPL), hal ini dibuktikan dalam pasal 5 ayat (3) dan selanjutnya Penggugat juga telah membuat surat pernyataan yang menyatakan Penggugat akan menjalankan segala ketentuan yang telah diatur dalam PPJB dan addendum PPJB, hal ini dibuktikan dengan pembayaran BPPL Penggugat sejak Penggugat melakukan pembelian pada tahun 2009 sampai dengan Maret 2011.
11. Bahwa seharusnya apabila Penggugat merasa keberatan dan tidak setuju dengan ketentuan dalam PPJB, maka seharusnya Penggugat tidak membuat surat pernyataan, namun faktanya Penggugat sendiri telah membuat surat pernyataan dan seharusnya Penggugat melaksanakan kewajiban yang Penggugat buat dalam surat pernyataan.
12. Bahwa selanjutnya sesuai dokumen yang Tergugat miliki, Penggugat telah melakukan pembayaran BPPL sejak 2009 pada saat membeli



objek sengketa aquo dengan Turut Tergugat I sampai dengan Maret 2011, bahwa pada rentang waktu tersebut Penggugat tidak pernah lalai dalam pembayaran BPPL, namun sejak Maret 2011 sampai dengan gugatan aquo diajukan, Penggugat tidak mempunyai itikad baik untuk melakukan pembayaran BPPL dan justru melalui gugatan aquo Penggugat menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena membebankan BPPL terhadap Penggugat.

13. Bahwa berdasarkan uraian diatas, sangat jelas bahwa argmentasi - argumentasi hukum yang didalilkan Penggugat sangat tidak berdasar dan terkesan hanya mencari pembenaran atas itikad buruk dari Penggugat, oleh karena itu mohon Majelis Hakim yang mulia menolak gugatan Penggugat.

Penggugat Tidak Mempunyai Itikad Baik Karena Telah Lalai/Ingkar Janji Untuk Membangun dan Membayar BPPL.

14. Majelis Hakim yang Mulia, Tergugat sangat keberatan terhadap dalil – dalil maupun argumentasi hukum yang diajukan oleh Penggugat yang seolah- olah Penggugat merupakan korban Perbuatan Melawan Hukum Tergugat- quod non.
15. Bahwa faktanya Penggugat tidak mempunyai itikad baik sebagai pembeli kavling karena tidak melaksanakan kewajibannya yang telah dibuat dan disepakati dalam ketentuan PPJB dan addendum PPJB serta surat pernyataan yang dibuat oleh Penggugat.
16. Bahwa pada awal nya Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Perjanjian Jual Beli Kavling yang beralamat di Jalan Northridge Drive Nomor 29, desa sumur batu, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor- Jawa Barat dengan luas tanah 2.008 Meter persegi.
17. Bahwa terhadap jual beli objek kavling tersebut Tergugat dan Turut Tergugat I sepakat untuk mengikatkan diri dalam telah diatur dalam PPJB nomor 0056/N/PPJBTB/LD/XI/94.
18. Bahwa dalam PPJB tersebut mengatur mengenai kewajiban membangun oleh pembeli dan membayar BPPL yang timbul atas objek kavling tersebut.
19. Bahwa kemudian pada tahun 2009, Penggugat hendak membeli objek sengketa dari Turut Tergugat I. bahwa oleh karena Turut Tergugat I belum melaksanakan Akta Jual Beli dan Sertifikat atas objek sengketa masih atas nama Tergugat sehingga dibuat lah Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak Nomor 0015/APPH/SC/02/2009 yang



mengikat para pihak baik Penggugat, Tergugat maupun Turut Tergugat

I. Bahwa dalam proses pengoperan hak tersebut Penggugat telah membaca dan mengerti segala syarat dan ketentuan yang diatur dalam PPJB sehingga Penggugat sepakat untuk mengikatkan diri dalam Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak Nomor 0015/APPH/SC/02/2009, selain itu Penggugat juga telah membuat surat pernyataan yang mempertegas kewajiban membangun dalam jangka waktu 12 bulan dan membayar biaya BPPL sebagaimana dikutip Pihak Kedua (pembeli) dengan ini mengikatkan diri dan berjanji untuk mendirikan bangunan diatas kavling tanah termaksud dalam tempo 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak tanggal penyerahan fisik kavling siap bangun tersebut dalam pasal 11 diatas dan apabila sesudah jangka waktu tersebut masih belum dilaksanakan pembangunannya maka dalam hal ini Pihak Kedua dikenakan denda sebesar 1 0/00 (satu permil) perhari dari sebesar harga.

20. Namun faktanya Penggugat tidak pernah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembangunan diatas kavling yang menjadi objek sengketa dan sejak Maret 2013 Penggugat juga tidak mempunyai itikad baik untuk melakukan pembayaran BPPL sampai saat ini yang jumlah outstandingnya pada Mei 2019 mencapai jumlah sebesar ± Rp. 467.555.287,- (empat ratus enam puluh tujuh juta lima ratus lima puluh lima ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah).

21. Bahwa atas kelalaian Penggugat tersebut justru Penggugat mengajukan upaya hukum/gugatan dengan menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas kelalaian dan itikad buruk Penggugat.

22. Bahwa selanjutnya Penggugat juga telah sepakat untuk melakukan pengikatan dengan Turut Tergugat I dan Tergugat dalam Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak No. 0015/APPH/SC/02/2009, hal ini dibuktikan dalam pasal 5 ayat (3) mengenai "Ketentuan-Ketentuan Lain sebagaimana dikutip :

3. Pihak Kedua (Penggugat) dengan ini menyatakan telah melihat dan mengetahui betul kondisi tanah tersebut dan telah membaca serta memahami seluruh ketentuan-ketentuan dan syarat – syarat yang tertera dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup Nomor 0056/N/PPJB/B/LD/XI/94, tanggal 3 November 1994 yang sudah didaftarkan (warmeking) oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Ny. Esther A. Ferdinandus S.H Nomor 459/W/1994 (Duplo) tanggal 4 November 1994 dan karenanya Pihak Kedua dengan ini membebaskan Pihak Pertama (Turut Tergugat I) maupun Pihak Ketiga (Tergugat) mengenai hal itu”

23. Bahwa berdasarkan uraian diatas sangat jelas bahwa sebenarnya justru Penggugat yang telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Tergugat, dengan demikian sudah sepatutnya majelis hakim yang memeriksa perkara aquo menolak gugatan Penggugat.

Pembuktian Tergugat Atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat Berdasarkan Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata

24. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat pada Jawaban Pokok Perkara diatas, tidak ada satu pun dalil-dalil Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.
25. Bahwa untuk mendalami dalil-dalil Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum, Tergugat mengutip pendapat/ajaran/doktrin hukum Prof. Rosa Agustina, SH., dalam buku Perbuatan Melawan Hukum, Universitas Indonesia, Pascasarjana, tahun 2003, hlm. 36, yang Para Tergugat kutip dibawah ini :
- “Sejalan dengan Hoffmann, Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:
1. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat.
 2. Perbuatan itu harus melawan hukum.
 3. Ada kerugian.
 4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.
 5. Ada kesalahan (schuld)”;
26. Bahwa untuk mengajukan suatu gugatan agar menurut hukum Tergugat dianggap bertanggung jawab atas suatu perbuatan melawan hukum, maka suatu gugatan harus memenuhi berbagai persyaratan perbuatan melawan hukum sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1365 dan 1366 KUH Perdata;

Halaman 20 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/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)



Pasal 1365 KUH Perdata menetapkan:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”

Pasal 1366 KUH Perdata menetapkan:

“Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya.”

27. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2831 K/Pdt/1996 tertanggal 7 Juli 1996, menetapkan bahwa Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, sebagai berikut:

- a. Suatu Perbuatan Melawan Hukum. Adanya perbuatan Tergugat yang bersifat bertentangan dengan hukum;
- b. Kerugian. Adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat;
- c. Kesalahan dan Kelalaian. Adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat;
- d. Hubungan Kausal. Adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Pengugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat;

28. Bahwa dalam dalil-dalil posita dari gugatan Penggugat, tidak ada perbuatan maupun kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat. Untuk lebih jelasnya, Tergugat menguraikan dalil jawaban tersebut, sebagai berikut :

a. Tidak Ada Perbuatan Melawan Hukum

- a. Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat, justru Penggugat lah yang telah lalai/ingkar janji dalam memenuhi kewajibannya yang telah diatur dalam PPJB, addendum maupun surat pernyataan yang dibuat Penggugat sendiri;
- b. Bahwa Penggugat tidak mempunyai itikad baik untuk melakukan pembangunan diatas kavling sebagaimana disepakati dalam ketentuan PPJB maupun addendum serta berdasarkan surat pernyataan dan bahkan Penggugat juga tidak mempunyai itikad baik untuk melakukan pembayaran BPPL.

b. Tidak Ada Kesalahan



- a. Bahwa oleh karena perbuatan melawa hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat tidak ada atau tidak terbukti, maka unsur kesalahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, tidak ada atau tidak perlu untuk dibuktikan lagi. Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata merupakan unsur-unsur yang bersifat kumulatif, artinya untuk dinyatakan memenuhi perbuatan melawan hukum maka semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum harus dipenuhi ;
- b. Bahwa justru tindakan yang dilakukan oleh Penggugat telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat karena tidak melakukan pembangunan dan pembayaran BPPL.
- c. Pendapat Munir Fuady, SH, MH, LLM dalam buku perbuatan melawan hukum, PT. Citra Aditya Bandung, tahun 2002, hlm. 11, dikutip, sbb :
"Agar dapat dikenakan pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (schuldelement) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (strict liability) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara"

29. Kerugian Yang Didalilkan Penggugat Tidak Jelas :

- a. Bahwa dalam gugatannya justru Pengugat tidak dapat membuktikan kerugian yang dialami Penggugat akibat perbuatan Tergugat.
- b. Justru Para Penggugat yang telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat karena Para Penggugat tidak mempunyai itikad baik untuk membayar BPPL kepada Tergugat sebesar ± Rp. 467.555.287,- (empat ratus enam puluh tujuh juta lima ratus lima puluh lima ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah). Oleh karenanya, kerugian tersebut tidak berdasar dan harus ditolak ;
- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 550 K/Sip/1979 jo Yurisprudensi Nomor 1078 K/Sip/1975, tanggal 5 Maret 1975 jo



Yurisprudensi Nomor 325 K/Sip/1973 tanggal 17 Oktober 1973, dikutip, sbb :

“Gugatan ganti kerugian harus dirinci secara jelas, karena gugatan yang tidak dirinci secara jelas harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima”

30. Tidak Ada Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dengan Kerugian

- a. Bahwa tidak ada hubungan Kausal, baik langsung maupun tidak antara perbuatan yang dilakukan Tergugat dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat. Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan yang merupakan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat. Selain itu, Penggugat juga tidak dapat membuktikan bahwa kerugian yang diderita merupakan akibat dari perbuatan Tergugat
- b. Bahwa karena tidak ada satu unsur pun dari perbuatan Tergugat yang didalilkan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum maka gugatan Perbuatan Melawan Hukum Pengugat terhadap Tergugat tidak terbukti oleh karenanya, gugatan Penggugat harus ditolak.

Pemohonan Sita Jaminan Tidak Berdasarkan Hukum

31. Bahwa pada angka 15 halaman 13 dalam gugatannya, Penggugat meminta untuk diletakkan Sita Jaminan atas tanah kavling yang terletak di Jalan Northredge Drive Kavling Nomor 29, Desa Sumur Batu, Kecamatan Citeurep, Kabupaten Bogor seluas 2.008 M².
32. Bahwa permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat atas tanah kavling yang terletak di Jalan Northredge Drive Kavling Nomor 29, Desa Sumur Batu, Kecamatan Citeurep, Kabupaten Bogor seluas 2.008 meterpersegi adalah tidak berdasar dan tanpa alasan. Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari Penggugat secara logis telah tidak terbukti dan kabur, sehingga tidak ada kekhawatiran Penggugat akan mengalihkan tanah kavling yang terletak di Jalan Northredge Drive Kavling Nomor 29, Desa Sumur Batu, Kecamatan Citeurep, Kabupaten Bogor. Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat akan mengalihkan tanah kavling tersebut karena memang tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat.
33. Bahwa Menurut Yahya Harahap bahwa batas minimal suatu keadaan yang dianggap bernilai untuk mensahkan alasan persangkaan yang dimaksud adalah :

Halaman 23 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Adanya Fakta yang mendukung persangkaan;
- b. Atau sekurang-kurangnya ada petunjuk-petunjuk yang membenarkan persangkaan, dan;
- c. Fakta-fakta/petunjuk-petunjuk tersebut harus masuk akal.

(M. Yahya Harahap, S.H., "Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan", Penerbit Pustaka Bandung, halaman 36).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo, memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

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

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum;
2. Berdasarkan dalil gugatan Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan substansi permasalahan Penggugat dan Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat II sebagai lembaga pencatat administrative dibidang pertanahan karena disamping gugatan Penggugat tidak ada yang mendalilkan perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sehingga melanggar hukum;
3. Bahwa agar menjadi lebih jelas duduk permasalahan maka perlu disampaikan kronologis penerbitan dan pencatatan Sertifikat objek sengketa sesuai dengan data administratif Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, sebagai berikut :
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 118/Sumur Batu Surat Ukur Nomor 35311/1997 tanggal 19-12-1997 seluas 2.008 M² (dua ribu delapan meter persegi) terbit pada tanggal 8-5-1999 atas nama PT. Bukit Sentul,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tbk, berkedudukan di Jakarta yang akan berakhir haknya pada tanggal 12-01-2014;

- Pada tanggal 05-04-2019 telah dicatat Pemblokiran Permohonan dari Jeverson Petonejan (kuasa dari budi yuwono).

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

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat II;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik tanggal 23 November 2020 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat II telah pula mengajukan duplik, masing-masing tertanggal 30 November 2020, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : berupa fotocopy Adendum perjanjian pengalihan/pengoperan hak atas perjanjian pengikatan jual beli tanah Nomor 0056/N/PPJBT/LD/XI/94 tanggal 3 Nopember 1994 yang sudah didaftarkan (warmerking) oleh Notaris Ny. Esther A. Ferdinandus. S.H., Nomor 459/W/1994 tanggal 4 November 1994;
2. Bukti P-2 : berupa fotocopy Akta Warmerken tanggal 4 Nopember 1994 Nomor 459/W/1994 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 0056/N/PPJBT/LD/XI/94;
3. Bukti P-3 : berupa fotocopy surat kesepakatan bersama yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Turut Tergugat pada tanggal 15 Oktober 2008;
4. Bukti P-4 : berupa fotocopy kwitansi pembayaran tanda jadi tertanggal 15 Oktober 2008 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
5. Bukti P-5 : berupa fotocopy kwitansi pelunasan pembayaran atas harga jual beli objek sengketa tertanggal 23 Oktober 2008 sebesar Rp. 1.657.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh tujuh juta rupiah);

Halaman 25 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti P-6 : berupa fotocopy bukti setoran Bank Central Asia (BCA) dengan nomor rekening : 288.605.2330 penerima atas nama Paulus Suria Putra kepada Turut Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
7. Bukti P-7 : berupa fotocopy bukti setoran Bank Central Asia (BCA) dengan nomor rekening : 288.605.2330 penerima atas nama Paulus Suria Putra kepada Turut Tergugat I sebesar Rp. 1.657.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh tujuh juta rupiah);
8. Bukti P-8 : berupa fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 118 Desa Sumur Batu atas nama pemegang hak PT. Bukit Sentul Tbk;
9. Bukti P-9 : berupa fotocopy surat dari Tergugat tertanggal 7 Desember 2018 perihal pemberitahuan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas unit kavling di Jalan Notthridge Drive Nomor 0029;
10. Bukti P-10 : berupa fotocopy pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2009;
11. Bukti P-10.A : berupa fotocopy pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010;
12. Bukti P-10.B : berupa fotocopy pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011;
13. Bukti P-10.C : berupa fotocopy pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012;
14. Bukti P-10.D : berupa fotocopy pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013;
15. Bukti P-10.E : berupa fotocopy pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014;
16. Bukti P-10.F : berupa fotocopy pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015;
17. Bukti P-10.G : berupa fotocopy pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016;
18. Bukti P-10.H : berupa fotocopy pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017;
19. Bukti P-10.I : berupa fotocopy pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019;

Halaman 26 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/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

20. Bukti P-10.J : berupa fotocopy pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2020;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-10J tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-8 tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan Saksi-Saksi sebagai berikut:

1. Saksi LAY JAT KWIE, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa yang disengketakan mengenai objek tanah yang terletak di Sentul City;
- Bahwa luas tanah tersebut kurang lebih 2.000 meter persegi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa bentuk tanah tersebut merupakan tanah kosong;
- Bahwa tanah tersebut diperuntukan untuk bangunan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah tersebut sekarang ini;
- Bahwa terakhir kali Saksi melihat tanah tersebut sudah lama sekali yaitu terakhir saat terjadi transaksi atas tanah tersebut;
- Bahwa pada saat itu pihak gereja ingin membeli tanah lalu meminta pendapat dari Saksi;
- Bahwa yang meminta pendapat kepada Saksi adalah saudara Edi Margono yang merupakan pengurus gereja;
- Bahwa yang dimintakan pendapat adalah mengenai lokasi tanah;
- Bahwa Saksi jemaat gereja Yesus Kristus Tuhan;
- Bahwa pada saat itu tahun 2008 Saksi bilang lokasinya bagus bisa dibeli dan pada akhirnya pihak gereja membeli tanah tersebut;
- Bahwa pihak gereja membeli tanah tersebut dari Turut Tergugat I;
- Bahwa Turut Tergugat merupakan pemilik tanah tersebut, dan bertindak sebagai perorangan;
- Bahwa Saksi mengetahui transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ingat apakah pada saat itu pihak gereja bertemu dengan Turut Tergugat I atau tidak;

Halaman 27 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/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 kaitannya dengan Sentul City yang mana pada saat itu Turut Tergugat I mengatakan kalau urusan tanah tersebut dengan Tergugat belum selesai;
- Bahwa jual beli tanah tersebut dibuat dihadapan notaris, namun Saksi tidak mengetahui siapa notarisnya;
- Bahwa pada saat transaksi Saksi tidak melihat bukti hak atas tanah tersebut;
- Bahwa pada saat terjadi jual beli dihadapan notaris ada pembayaran sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa proses pembayarannya dilakukan secara bertahap, yaitu Pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak melihat pada saat pembayaran pertama tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui luas tanah tersebut dari saudara Edi Margono;
- Bahwa Saksi mengetahui pelunasan atas pembelian tanah tersebut dari saudara Edi Margono;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Akta Pengikatan Jual Beli atas tanah tersebut setelah pelunasan;
- Bahwa Saksi tidak melihat sertifikat tanah diserahkan oleh Turut Tergugat I kepada saudara Edi Margono;
- Bahwa Saksi tidak ikut bertandatangan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut;
- Bahwa pada saat penadatangan Saksi hadir, dan seingat Saksi tidak diperlihatkan bukti hak milik atas tanah tersebut;
- Bahwa pada saat transaksi tersebut surat bukti hak atas tanah tersebut belum diserahkan dan akan diserahkan kalau sudah selesai pembayarannya;
- Bahwa Saksi lupa yang mengatakan hal tersebut;
- Bahwa Saksi pernah bertanya kepada saudara Edi Margono mengenai surat atas tanah tersebut sudah jadi atau belum;
- Bahwa pada saat itu transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan dikantor Tergugat;
- Bahwa pada saat itu transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan notaris;
- Bahwa Saksi pernah datang ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa pada saat itu pihak gereja belum menguasai tanah tersebut;

Halaman 28 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/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 pada saat transaksi tersebut yang di tanda tangan bukan Akta Jual Beli akan tetapi Akta Pengikatan Jual Beli;
 - Bahwa Akta Pengikatan jual beli tersebut didaftarkan ke Notaris;
 - Bahwa ada upaya-upaya yang dilakukan pihak gereja yang mana Penggugat sedang mengurus ke pihak Tergugat untuk mengurus Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut;
 - Bahwa tidak ada solusi yang diberikan oleh pihak Tergugat;
 - Bahwa uang transaksi tersebut diserahkan kepada Turut Tergugat I bukan kepada Tergugat;
 - Bahwa seingat Saksi tanah tersebut masih terikat dengan Tergugat;
 - Bahwa seingat Saksi pada saat Akta Pengikatan jual beli tersebut dihadiri oleh pihak gereja yaitu Edi Margono, pihak Notaris, Tergugat dan Turut Tergugat I;
 - Bahwa dari pihak Penggugat tidak pernah menanyakan sertifikat dan tidak pernah diperlihatkan;
 - Bahwa seingat Saksi belum ada sertifikat dikarenakan tanah tersebut masih ada hubungan dengan pihak Tergugat;
 - Bahwa Saksi tidak ingat kalau saudara Edi Margono meminta atau melihat sertifikat tersebut pada saat tanda tangan perikatan jual beli;
 - Bahwa pada saat Saksi melihat isi perjanjian tersebut ada kewajiban yang harus dikerjakan oleh pihak gereja akan tetapi Saksi tidak ingat apa kewajibannya;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat Penggugat menandatangani surat pernyataan dan selaku pembeli pihak gereja wajib membangun sejak ditandatangani perjanjian tersebut dan akan melaksanakan pembayaran biaya pemeliharaan lingkungan;
 - Bahwa Saksi hanya mendampingi pada saat transaksi tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak melihat detail isi perjanjian tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak tahu mengenai pihak gereja dalam membayar biaya pemeliharaan lingkungan;
 - Bahwa hubungan saudara Edi Margono dengan adalah sama-sama sebagai pengurus gereja;
 - Bahwa Penggugat sebagai pimpinan gereja sedangkan saudara Edi Margono sebagai staf gereja;
2. Saksi DONNY, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengetahui sengketa antara Penggugat dengan Tergugat;

Halaman 29 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/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 yang disengketakan berkenaan dengan Tergugat yang telah melakukan pembatalan Perjanjian Perikatan Jual Beli secara sepihak atas tanah objek sengketa;
- Bahwa lokasi tanah tersebut beralamat di Jalan Northredge Drive Kavling Nomor 29;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat tanah tersebut beberapa tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah tersebut;
- Bahwa saat ini tanah tersebut masih berupa tanah kosong;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui riwayat transaksi tersebut;
- Bahwa yang Saksi ketahui hanya mengenai pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang Saksi lakukan;
- Bahwa Saksi pernah melihat perjanjian perikatan jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi yang membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) tersebut ke bank ;
- Bahwa Saksi membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) setiap tahun Saksi membayarnya dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa pembayaran pajak bumi dan bangunan tidak selalu Saksi yang membayar;
- Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan tersebut atas nama Turut Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat I;
- Bahwa yang Saksi bayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memakai uang pihak gereja;
- Bahwa Saksi sebagai jemaat di gereja tersebut;
- Bahwa pada tahun 2016 Saksi pernah diminta oleh Penggugat untuk pergi ke kantor Tergugat untuk menanyakan akta jual beli kapan selesai dan dari pihak Tergugat yang menemui Saksi adalah ibu Kiki;
- Bahwa pada saat itu ibu Kiki mengatakan bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut akan berakhir;
- Bahwa Saksi pada saat itu tidak diperlihatkan Sertifikat Hak Guna bangunan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui atas nama siapa sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa pada saat itu Saksi hanya mendapatkan penjelasan secara lisan saja kalau Sertifikat Hak Guna bangunan tersebut akan berakhir;

Halaman 30 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/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 pada tahun 2018 Saksi bersama Penggugat kembali menanyakan hal yang sama dan bertemu dengan ibu Kiki dan ibu Mutia bagian legal dan mengatakan bahwa sertifikat hak guna bangunan tersebut sudah berakhir sejak tahun 2014;
- Bahwa Saksi lupa apakah pada saat itu sertifikat tersebut diperlihatkan atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu atas nama siapa Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut;
- Bahwa pada saat itu Saksi meminta kepada Tergugat untuk diperlihatkan sertifikat tersebut akan tetapi oleh Tergugat tidak diperlihatkan dan menurut ibu Kiki harus ada izin dari pimpinannya dan tidak lama kemudian ibu Kiki memfoto sertifikat tersebut dan diperlihatkan;
- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut atas nama Tergugat;
- Bahwa setelah pertemuan tersebut selanjutnya Penggugat melakukan pertemuan dengan Tergugat tetapi Saksi tidak ikut;
- Bahwa Saksi melihat sertifikat tersebut melalui foto handphone ibu Kiki;
- Bahwa Jual beli tanah tersebut seharga Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) ;
- Bahwa pembayarannya dilakukan 2 (dua) kali pembayaran yang pertama dilakukan pembayaran Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan yang kedua Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah);
- Bahwa pada saat itu ada kewajiban pihak gereja yang Saksi lakukan selain membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu pembayaran pemeliharaan lingkungan;
- Bahwa Saksi selalu membayarnya setiap bulan selama 5 (lima) tahun;
- Bahwa di lokasi tersebut belum ada pembangunan;
- Bahwa saat ini sertifikat tersebut belum diserahkan;
- Bahwa kata Penggugat Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut belum diperpanjang;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai pembatalan Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB);
- Bahwa Tergugat membatalkan sepihak perjanjian tersebut ;
- Bahwa Saksi mengetahui dan melihat perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dari Penggugat serta saudara Edi Margono;

Halaman 31 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/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 membaca Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tersebut pada tahun 2016 ;
- Bahwa pembatalan sepihak atas Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tahun tahun 2018 surat fisik tersebut dikirim ke geraja;
- Bahwa Sertifikat tersebut atas nama Tergugat;
- Bahwa Saksi melihat adendum yang dilakukan Turut Tergugat I, Penggugat dan diketahui oleh Tergugat ;
- Bahwa kesepakatan jual beli secara intern antara Turut Tergugat I dengan pihak Gereja ;
- Bahwa ibu Kiki tidak menyampaikan kepada Saksi mengenai ada kewajiban yang belum dilaksanakan oleh pihak gereja;
- Bahwa Saksi adalah jemaat gereja;
- Bahwa Saksi dalam bekerja sebagai administrasi gereja tidak mendapatkan upah perbulan, Saksi hanya mendapat upah apabila membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mendapatkan uang transportasi;
- Bahwa Saksi mendatangi kantor Tergugat tidak membawa surat kuasa mewakili Penggugat untuk menanyakan sertifikat tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) secara langsung;
- Bahwa Saksi membaca surat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui di dalam isi adendum tersebut kewajiban pihak Gereja untuk melaksanakan pembangunan;
- Bahwa di dalam Adendum tersebut terdapat nilai nominal;
- Bahwa Saksi mendatangi Tergugat menanyakan sertifikat pada tahun 2016 ;
- Bahwa Saksi tidak disampaikan oleh pihak Gereja bahwa pihak gereja belum melaksanakan kewajiban pembangunan;
- Bahwa Saksi benar-benar datang langsung pada tahun 2016 dan tahun 2018;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat adendum dengan Turut Tergugat I;
- Bahwa Saksi hanya datang saja ke kantor Tergugat tanpa mengetahui kewajiban gereja;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Halaman 32 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/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

1. Bukti T-1.A : berupa fotocopy Akta Waarmerken tanggal 4 Nopember 1994 Nomor 459/W/1994 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor : 0056/N/PPJBT/LD/XI/94;
2. Bukti T-1.B : berupa fotocopy Akta Waarmerken tanggal 3 Februari 2009 Nomor 04/W/II/2009 Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak;
3. Bukti T-2 : berupa fotocopy Akta Persetujuan dan Kuasa Menjual Nomor 03 tanggal 15 Oktober 2008;
4. Bukti T-3 : berupa fotocopy surat pernyataan penggugat tertanggal 23 Oktober 2008 mengenai jangka waktu membangun diatas tanah/kavling yang terletak di Northridge Drive No.29 Sentul City Bogor;
5. Bukti T-4 : berupa fotocopy Surat Pernyataan Penggugat tertanggal 23 Oktober 2008 mengenai Biaya Pengelolaan Lingkungan (BPL);
6. Bukti T-5 : berupa fotocopy surat rincian outstanding biaya pemeliharaan dan perbaikan lingkungan unit northridge drive No. 0029;

Menimbang, bahwa bukti surat T-1.A sampai dengan bukti surat T-5 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa, Tergugat tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat II di persidangan mengajukan bukti surat:

1. Bukti TT.II-1 : berupa fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.118 Desa Sumur Batu atas nama pemegang hak PT.Bukit Sentul Tbk;

Menimbang, bahwa bukti surat TT.II-1 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan Saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 25 Januari 2021;

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

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

Halaman 33 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2020/PN Cbi



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Edi Margono Then dan Paulus Suriaputra sebagai pihak dalam gugatan (Exceptio Plurium Litis Consortium), dengan alasan sebagai berikut:
 - Bahwa meskipun berdasarkan dokumen hukum telah jelas diketahui bahwa penandatanganan addendum peralihan hak diwakili oleh masing-masing kuasa hukumnya namun Penggugat sama sekali tidak menarik Edi Margono dan Paulus Suriaputra sebagai pihak dalam gugatan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat menanggapi dalam repliknya, pada pokoknya selama prinsipal atau pemberi kuasa telah menjadi pihak dalam suatu perkara, maka pemegang kuasa tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati eksepsi Tergugat dan tanggapan Penggugat dalam repliknya tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa menurut yurisprudensi, Penggugat berhak menentukan siapa-siapa pihak yang dirasa melanggar hak Penggugat untuk didudukkan/diikutsertakan sebagai pihak dalam suatu gugatan;
- Bahwa hal tersebut telah ditegaskan dalam beberapa yurisprudensi salah satunya adalah Putusan Mahkamah Agung RI Tanggal 11 April 1997 No. 3909 K/Pdt/1994 pada pokoknya memuat kaedah hukum sebagai berikut:

"Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara";
- Bahwa dengan berpedoman pada yurisprudensi tersebut diatas, maka dengan tidak ditariknya/diikutsertakannya Edi Margono selaku kuasa hukum Penggugat dan Paulus Suriaputra selaku kuasa dari Turut Tergugat I sebagai pihak dalam gugatan a quo, tidaklah dapat dimaknai sebagai gugatan Penggugat kurang pihak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, dapat disimpulkan eksepsi Tergugat tersebut tidak berdasar, sehingga sudah sepatutnyalah ditolak;

2. Eksepsi gugatan Penggugat disusun secara kabur dan tidak jelas (Exceptio Obscur Libel)., dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa dasar hukum gugatan Penggugat tidak jelas, karena dalam PPJB Nomor 0056/N/PPJBTB/LD/XI/94 dan Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak No. 0015/APP/SC/02/2009 justru Penggugat yang telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya dalam melaksanakan pembangunan bangunan dan membayar biaya pengelolaan lingkungan hidup;
- Bahwa petitum gugatan tidak jelas karena tidak dirinci dan ada kontradiksi antara posita, karena dalam petitum gugatan angka 5 Penggugat meminta agar Majelis Hakim menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, bertentangan dengan posita yang mengakui hubungan hukum Penggugat dan Tergugat berdasarkan PPJB Nomor 0056/N/PPJBTB/LD/XI/94 dan Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak No. 0015/APP/SC/02/2009;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya agar eksepsi Tergugat ditolak karena mengenai perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan Tergugat telah diuraikan secara sistematis, jelas dan tegas;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya eksepsi selain mengenai kewenangan mengadili, eksepsi dapat diajukan mengenai formalitas surat gugatan sebagaimana yang diisyaratkan dalam ketentuan Pasal 8 RV, salah satunya adalah posita dan petitum gugatan Penggugat harus saling mendukung/tidak boleh bertentangan, karena prinsipnya hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yaitu dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan karena pembatalan sepihak oleh Tergugat tanggal 16 Februari 2019 melalui Surat Pemberitahuan tertanggal 07 Desember 2018 perihal pembatalan PPJB atas unit kavling di Jalan Northridge Drive No. 0029;
- Bahwa dalil Penggugat tersebut bukan mengenai pemenuhan prestasi yang merujuk pada isi PPJB;

Halaman 35 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat bersesuaian/mendukung petitum pokok gugatan Penggugat yaitu agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak, dan gugatan Penggugat tersebut telah memenuhi syarat formil sebagaimana ketentuan Pasal 8 RV;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, disimpulkan eksepsi Tergugat tersebut tidak berdasar, sehingga sudah sepatutnyalah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan atas kedua eksepsi yang diajukan Tergugat tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat, pada pokoknya mengenai tuntutan agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan dalil dan alasan-alasan sebagaimana yang dikemukakan dalam surat gugatan penggugat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Tergugat menolak tuntutan Penggugat untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Tergugat menolak tuntutan Penggugat mengenai tagihan outstanding BPPL yang ditagihkan Tergugat agar dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat;
- Tergugat menolak tuntutan sita jaminan terhadap tanah yang terletak di Jalan Northredge Drive Kavling Nomor 29 Desa Sumur Batu Kecamatan Citareup Kabupaten Bogor seluas 2.008 (dua ribu delapan) meter persegi;

Menimbang, bahwa dari jawab jawaban Penggugat dan Tergugat tersebut, yang menjadi pokok persengketaan para pihak yaitu Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena Tergugat tidak memberikan informasi mengenai keberadaan dan masa berlaku SHGB No. 118 yang telah terbit pada tanggal 08 Mei 1999 pada saat penandatanganan Addendum pada tanggal 03 Februari 2009 dan baru memberitahukan kepada Penggugat setelah masa berlaku SHGB No. 118 berakhir, membatalkan perjanjian timbal balik secara sepihak dengan alasan masa berlaku SHGB No. 118 sudah berakhir, dan mengenakan denda dan biaya lain kepada Penggugat tanpa dasar hukum, sedangkan atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat menyangkalnya pada pokoknya justru Penggugat

Halaman 36 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2020/PN Cbi



yang lalai melaksanakan kewajibannya, karena pada saat Tergugat melakukan PPJB dengan Turut Tergugat I dan bahkan saat Tergugat melakukan addendum dengan Penggugat dan Turut Tergugat, SHGB atas obyek sengketa masih aktif dan berlaku atas nama Tergugat namun akibat kelalaian Penggugat tidak membangun bangunan diatas obyek sengketa sehingga SHGB obyek sengketa berakhir dan tidak melakukan pembayaran BPPL sejak Maret 2013 sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa selain ada dalil gugatan Penggugat yang diakui Tergugat juga ada dalil Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatan yang disangkal tersebut, yakni tentang apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum pokok gugatan Penggugat yaitu petitum angka 5 mengenai tuntutan agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

1. Perbuatan yang melanggar hukum;

Perbuatan melanggar hukum disini tidak terbatas hanya hukum tertulis (Undang-Undang) namun juga hukum yang tidak tertulis, sehingga yang dikategorikan perbuatan yang melanggar hukum sebagai berikut:

- Melanggar Undang-Undang;
- Melanggar hak subyektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku baik yang tertulis maupun tidak tertulis;
- Bertentangan dengan kesusilaan (Pasal 1335 KUH Perdata dan Pasal 1337 KUH Perdata);
- Bertentangan dengan sifat kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat, kriteria ini bersumber pada hukum tidak tertulis (bersifat relatif), perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan orang lain;



2. Kesalahan, ada 2 (dua) yaitu bisa karena kesengajaan atau kealpaan;
 - Kesengajaan maksudnya kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensinya dari perbuatannya tersebut akan menimbulkan kerugian bagi yang lain;
 - Kealpaan maksudnya perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain;
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, maksudnya kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melanggar hukum;
4. Ada kerugian, baik kerugian materiil maupun immaterial;

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2017 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yaitu pada Rumusan Hukum Kamar Perdata Mahkamah Agung Tahun 2016 disebutkan : peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembayar telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai obyek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUH Perdata mengisyaratkan sebagai berikut:

- Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya;
- Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa prinsipnya syarat sahnya jual beli adalah terang, tunai dan riil artinya sepakat penjual dan pembeli, pelunasan oleh pembeli dan kewajiban penjual adalah menyerahkan obyek jual beli;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak Nomor : 0013/AOOH/SC/02/2009 tanggal 03 Februari 2009 (vide bukti P-1) dan PPJB No. 0056/N/PPJBT/LD/XI/94 tanggal 03 Nopember 1994 (vide bukti P-2) bukanlah akta otentik, namun oleh karena keberadaan dan isinya tidak disangkal Tergugat dipersidangan/diakui Tergugat, maka pengakuan Tergugat tersebut memenuhi syarat formil dan syarat materiil sebagai alat bukti, sehingga menurut Pasal 1925 KUH Perdata/Pasal 174 HIR, terhadap bukti P-1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bukti P-2 mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig), mengikat (bindend) dan menentukan (dwigende, belisend);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti surat P-1 sampai dengan bukti P-20, dikaitkan dengan keterangan Saksi-Saksi yaitu Saksi Lay Jat Kwie dan Saksi Donny, diperoleh fakta sebagai berikut:

- Bahwa obyek jual beli berupa tanah kavling seluas 2.008 meter persegi yang terletak di Perumahan Sentul City (dahulu Bukit Sentul) Jalan Northridge Nomor 0029, Desa Sumur Batu Kecamatan Babakan Madang (dahulu Kecamatan Citereup) Kabupaten Bogor yang tercatat pada SHGB No. 118 atas nama PT Bukit Sentul Tbk (Tergugat);
- Bahwa Turut Tergugat I membeli obyek tersebut dari Tergugat berdasarkan PPJB No. 0056/N/PPJBT/LD/XI/94 tanggal 03 Nopember 1994;
- Bahwa kemudian oleh Turut Tergugat I dialihkan kepada Penggugat sebagaimana Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak Nomor : 0013/AOOH/SC/02/2009 tanggal 03 Februari 2009, yang ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I
- Bahwa Penggugat telah membayar lunas harga jual beli sebesar Rp. 1.757.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang, Penggugat yang menguasai secara fisik obyek yang disengketakan tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti surat berupa Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak Nomor : 0013/AOOH/SC/02/2009 tanggal 03 Februari 2009 (vide bukti P-1), tersebut Majelis Hakim berpendapat segala hak dan kewajiban Turut Tergugat I selaku pembeli atas obyek jual beli sebagaimana tertutang pada PPJB No. 0056/N/PPJBT/LD/XI/94 tanggal 03 Nopember 1994 (vide bukti P-2) beralih kepada Penggugat, maka terhitung sejak tanggal 03 Februari 2009 hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat adalah pembeli dan penjual;

Menimbang, bahwa bukti pembayaran lunas berupa kuitansi dan slip transfer (vide P-4, P-5, P-6 dan P-7) dan sebagaimana Pasal 1 Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak Nomor : 0013/AOOH/SC/02/2009 tanggal 03 Februari 2009 yang telah ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I (vide bukti P-1), diperoleh fakta Penggugat telah membayar lunas obyek jual beli di Tahun 2008 sebesar Rp. 1.757.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta rupiah);

Halaman 39 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/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 dari bukti P-10 sampai bukti P-10.J berupa SPPT dan bukti pembayaran pajak obyek jual beli sejak tahun 2009 sampai dengan bukti tahun 2020 diperkuat dengan keterangan Saksi DONNY dipersidangan yang menerangkan Saksi DONNY disuruh pihak gereja untuk membayar pajak tanah dari tahun 2010 sampai dengan 2020;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut, Majelis Hakim berpendapat senyatanya Penggugat telah menguasai obyek jual beli sejak pembelian yaitu sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang atau kurang lebih selama 11 (sebelas tahun);

Menimbang, bahwa dengan telah dilunasinya obyek jual beli oleh Penggugat, dan dikuasai secara fisik oleh Penggugat dibuktikan dengan telah dibayarkannya PBB atas obyek jual beli sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2020 tersebut, dan penguasaan fisik Penggugat tersebut diperoleh dari yang berhak yaitu Tergugat dan berdasar alas hak yang sah (bukti P-1 dan P-2) tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Penggugat sebagai pembeli beritikad baik, dengan demikian petitum angka 2 beralasan sehingga sudah sepatutnyalah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1, P-2, P-4, P-5, P-6, P-7 dan bukti P-10 sampai dengan bukti P-10.J tersebut, dan mengacu pada SEMA Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2017 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yaitu pada Rumusan Hukum Kamar Perdata Mahkamah Agung Tahun 2016 yaitu peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembayar telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai obyek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik, maka Majelis Hakim berpendapat dengan telah dilunasinya obyek jual beli oleh Penggugat, dan dikuasai secara fisik oleh Penggugat dibuktikan dengan telah dibayarkannya PBB atas obyek jual beli sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2020 tersebut, dan penguasaan fisik Penggugat tersebut diperoleh dari yang berhak yaitu Tergugat dan berdasar alas hak yang sah (bukti P-1 dan P-2), maka peralihan hak atas obyek jual beli secara yuridis telah beralih kepada Penggugat sejak tahun 2009;'

Menimbang, bahwa Pasal 1339 KUH Perdata mengisyaratkan sebagai berikut "perjanjian tidak hanya mengikat secara tegas tapi juga segala apa yang diharuskan menurut sifat, kepatutan, kebiasaan dan Undang-Undang";

Menimbang, bahwa dengan beralihnya hak atas obyek jual beli tersebut, dan merujuk pada Pasal 1339 KUH Perdata, Tergugat selaku penjual

Halaman 40 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2020/PN Cbi



mempunyai kewajiban tidak hanya terbatas apa yang disepakati dalam PPJB dan Addendum, namun kewajiban Penjual yang diatur oleh Undang-Undang, yang mana sesuai prinsip dasar syarat sahnya jual beli yaitu terang, tunai dan riil, sehingga lazimnya adalah menjadi kewajiban penjual dalam hal ini Tergugat menyerahkan obyek jual beli seketika setelah pelunasan dan hak Pembeli selain dapat menguasai secara fisik obyek jual beli setelah pelunasan namun juga mendapatkan tanda bukti hak atas obyek jual beli yaitu SHGB No. 118 tersebut;

Menimbang, bahwa sudah seharusnya SHGB No. 118 beralih kepada Penggugat sejak tahun 2009 yaitu saat penandatanganan Addendum tanggal 3 Februari 2009 (vide bukti P-1), sekalipun Penggugat selaku pembeli tidak memintanya, namun Tergugat seharusnya beritikad baik menyerahkan SHGB No. 118 tersebut karena sudah menjadi kelaziman yaitu kewajiban Tergugat selaku penjual;

Menimbang, bahwa alasan pembatalan PPJB yang dikemukakan oleh Tergugat sebagaimana Surat Pemberitahuan tanggal 07 Desember 2018 antara lain adalah:

- Penggugat tidak memenuhi kewajibannya sesuai lampiran PPJB dan Addendum yaitu tidak membangun rumah diatas tanah obyek sengketa;
- Jangka waktu SHGB No. 118 atas tanah sengketa telah berakhir di akhir Januari 2014;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tergugat tersebut diatas, majelis hakim berpendapat bahwa memang benar Penggugat belum membangun diatas obyek jual beli, sehingga dalam hal ini apabila Penggugat tidak atau belum juga menyelesaikan kewajibannya tersebut dan karena adanya tunggakan kewajiban Penggugat untuk membayar BPPL kepada Tergugat, maka upaya yang seharusnya dilakukan oleh tergugat adalah mensomasi penggugat atau mengajukan gugatan untuk pemenuhan kewajiban Penggugat, bukan dengan cara membatalkan secara sepihak perjanjian PPJB No. 0056/N/PPJB/LD/XI/94 tanggal 03 Nopember 1994 sebagaimana Surat Pemberitahuan tanggal 07 Desember 2018 (vide bukti P-9);

Menimbang, bahwa sekalipun sampai saat ini SHGB No. 118 tersebut masih tercatat atas nama pemegang hak yaitu Tergugat dan juga belum ditandatanganinya AJB atas obyek jual beli, namun esensi dari Akta Jual Beli hanya sebagai bukti telah dilakukan peralihan hak dengan cara jual beli, bukanlah bukti hak atas tanah, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun jual-beli atas tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT, hal tersebut tidak dapat dimaknai bahwa Tergugat secara yuridis masih berhak atas obyek jual beli, dan juga tidak dapat dijadikan alasan oleh Tergugat untuk tidak melaksanakan kewajibannya yaitu menyerahkan tanda bukti hak berupa SHGB No. 118 kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat yang tidak menunjukkan, serta tidak menyerahkan SHGB No. 118 kepada Penggugat ketika hak atas obyek jual beli telah beralih tahun 2009 saat penandatanganan Addendum (vide bukti P-1), dan perbuatan Tergugat yang tidak memberitahu masa HGB akan berakhir diakhir Januari 2014 tersebut, namun secara sengaja membiarkannya sampai di Tahun 2018 kemudian secara tiba-tiba di tahun 2018 Tergugat membatalkan PPJB secara sepihak, sehingga menyebabkan Penggugat sebagai pemegang hak atas obyek jual beli tidak bisa mendaftarkan haknya atas obyek jual beli tersebut dengan memperpanjang masa berlaku HGB atas tanah obyek jual beli tersebut, dan tidak dapat melakukan upaya lainnya yang berkenaan dengan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, maka alasan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Unit Kavling di Jalan Northridge Drive No. 0029 melalui Surat Pemberitahuan tertanggal 07 Desember 2018 tersebut dinilai tidak berdasar, selain karena telah melanggar hak subyektif Penggugat, juga dilakukan dengan sengaja dan dengan itikad tidak baik dari Tergugat, sehingga oleh karenanya telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena tidak bisa memperpanjang HGB. Dengan demikian dapat disimpulkan perbuatan Tergugat tersebut telah memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa oleh karenanya perbuatan pembatalan PPJB secara sepihak oleh Tergugat melalui Surat Pemberitahuan tertanggal 07 Desember 2018 tersebut, dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, dengan demikian petitum pokok angka 5 berdasar menurut hukum sehingga sudah sepatutnyalah dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat yaitu perbuatan Tergugat yang tidak menunjukkan, serta tidak menyerahkan SHGB No. 118 kepada Penggugat ketika hak atas obyek jual beli telah beralih tahun 2009 saat penandatanganan Addendum (vide bukti P-1), dan perbuatan Tergugat yang tidak memberitahu masa HGB akan berakhir diakhir Januari 2014 tersebut, namun secara sengaja membiarkannya sampai ditahun 2018 kemudian secara tiba-tiba ditahun 2018

Halaman 42 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/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

Tergugat membatalkan PPJB, menyebabkan Penggugat tidak bisa mendaftarkan haknya atas obyek jual beli tersebut dengan memperpanjang masa berlaku HGB atau upaya lainnya;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai itikad tidak baik/jahat dari Tergugat, oleh karenanya tuntutan tersebut berdasar sehingga petitum angka 3 sudah sepatutnyalah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6, yaitu tuntutan agar Tergugat dinyatakan tidak berhak membatalkan Addendum tertanggal 03 februari 2009 secara sepihak, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya, yaitu dengan beralihnya hak atas tanah ketika penandatanganan Addendum pada tanggal 03 Februari 2009 tersebut, hak atas obyek jual beli berupa Hak Guna Bangunan atas obyek jual beli telah beralih kepada Penggugat, dan perbuatan Tergugat yang membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Unit Kavling di Jalan Northridge Drive No. 0029 melalui Surat Pemberitahuan tertanggal 07 Desember 2018 tersebut telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, oleh karenanya Tergugat tidak mempunyai alas hak untuk membatalkan Addendum tertanggal 03 Februari 2009 secara sepihak;

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat disimpulkan petitum angka 6 berdasar sehingga sudah sepatutnyalah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 7, dengan dikabulkannya petitum pokok angka 5 atas pertimbangan bahwa perbuatan Tergugat yang membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Unit Kavling di Jalan Northridge Drive No. 0029 melalui Surat Pemberitahuan tertanggal 07 Desember 2018 tersebut adalah melanggar hak subyektif Penggugat dan telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka tuntutan agar Surat Pemberitahuan tertanggal 07 Desember 2018 yang diterbitkan Tergugat perihal : Pemberitahuan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Unit Kavling di Jalan Northridge Drive No. 0029 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat, maka tuntutan tersebut dinilai cukup berdasar menurut hukum, sehingga oleh karena petitum angka 7 tersebut sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 8, Penggugat menuntut agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik hak atas sebidang tanah kavling yang terletak di Perumahan Sentul City Jalan Northredge Drive Kavling Nomor 29 Desa Sumur Batu Kecamatan Babakan Madang (dahulu Kecamatan Citereup)

Halaman 43 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor seluas 2.008 M2 (dua ribu delapan) meter persegi, akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa status hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam perkara *a quo* adalah berupa hak guna bangunan sebagaimana tercatat pada SHGB No. 118, sehingga dengan mengacu pada pertimbangan sebelumnya dimana Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik atas tanah SHGB No. 118, dan dari alat bukti surat yang diajukan Penggugat, tanda bukti hak atas obyek jual beli hanya berupa SHGB No. 118 (vide bukti P-8), maka tuntutan Penggugat untuk dinyatakan sebagai pemilik atas obyek jual beli dinilai cukup berdasar, meskipun secara redaksional dipandang perlu untuk diperbaiki sekedar menyangkut istilah “pemilik” yang mestinya dimaknai atau diganti menjadi “pemegang hak”. Maka dengan demikian petitum angka 8 sudah sepatutnyalah dikabulkan dengan perbaikan atau dengan mengganti istilah “pemilik” menjadi “pemegang hak”;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar Tergugat dihukum untuk mengurus perpanjangan dan atas pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 118 dan membalik nama pemegang haknya menjadi atas nama Penggugat, terhadap tuntutan tersebut, Majelis Hakim berpendapat oleh karena berakhirnya masa berlaku SHGB No. 118 tersebut disebabkan karena kesalahan Tergugat yang tidak menyerahkan SHGB No. 118 sehingga Penggugat tidak bisa mempertahankan haknya dengan memperpanjang masa HGB sebelum berakhirnya HGB ditahun 2014, maka tuntutan tersebut berdasar sehingga sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9, yaitu tuntutan agar Tergugat dihukum membayar seluruh biaya yang timbul atau yang mungkin timbul berkaitan dengan pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebelumnya dengan Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan pembatalan atas PPJB No. 0056/N/PPJBT/LD/XI/94 tanggal 03 Nopember 1994 secara sepihak tersebut, maka segala kesepakatan mengenai kewajiban Penggugat dan Tergugat yang tertuang pada PPJB No. 0056/N/PPJBT/LD/XI/94 tanggal 03 Nopember 1994 masih berlaku dan mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi Penggugat dan Tergugat (vide Pasal 1338 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati kewajiban pembayaran pajak dan biaya BPPL telah diatur pada Pasal 7 dari

Halaman 44 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPJB No. 0056/N/PPJBT/LD/XI/94 tanggal 03 Nopember 1994 (vide bukti P-2) tersebut, yang menyebutkan:

- Sejak tanggal penandatanganan perjanjian ini, maka semua pajak termasuk pula akan tetapi tidak terbatas pada Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sejak penyerahan fisik, iuran dan biaya-biaya lainnya sehubungan dengan tanah, pembangunan rumah dan peralihan haknya sehubungan dengan tanah, pembangunan rumah dan peralihan haknya kepada pihak kedua, pengikatan jual beli tanah, Akta Jual beli dihadapan PPAT yang ditunjuk/ditentukan oleh pihak pertama dan biaya-biaya lainnya yang berhubungan dengan balik nama Sertifikat tanah ke atas nama pihak kedua, dan biaya-biaya lainnya yang mungkin timbul berkaitan dengan hal ini seluruhnya menjadi beban dan tanggungan pihak kedua;
- Bilamana suatu peraturan Pemerintah atau keadaan tertentu, suatu pajak, ongkos, atau biaya yang menjadi tanggungan pihak kedua menurut perjanjian ini, diharuskan dibayar oleh pihak pertama terlebih dahulu maka pihak kedua wajib melunasinya pada saat dilakukan tagihan oleh pihak pertama;
- Pihak kedua bersedia membayar biaya keamanan, kebersihan dan biaya-biaya pemeliharaan lain yang besarnya akan ditetapkan kemudian oleh pihak pertama terhitung sejak tanggal penyerahan fisik tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena ketentuan kewajiban pembayaran pajak dan BPPL telah diatur dalam Pasal 7 pada PPJB No. 0056/N/PPJBT/LD/XI/94 tanggal 03 Nopember 1994 (vide bukti P-2), maka sesuai ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, maka Penggugat dan Tergugat wajib mentaati;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 7 PPJB No. 0056/N/PPJBT/LD/XI/94 tanggal 03 Nopember 1994 (vide bukti P-2) tersebut, telah diatur dengan jelas dan tegas bahwa segala biaya untuk proses pengurusan sertifikat dan balik nama menjadi kewajiban bagi pihak pembeli (Penggugat), oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat petitum angka 9 tidak berdasar menurut hukum sehingga sudah sepatutnyalah ditolak;

Menimbang, bahwa tuntutan mengenai tagihan outstanding BPPL sebesar Rp. 416.887.137,- (empar ratus enam belas juta delapan ratus delapan puluh tujuh ribu seratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) sebagaimana petitum angka 10 dan angka 11 akan Majelis Hakim pertimbangkan sekaligus sebagai berikut;

Halaman 45 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/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 merujuk pada Pasal 7 dari PPJB No. 0056/N/PPJBT/LD/XI/94 tanggal 03 Nopember 1994 (vide bukti P-2) tersebut, mengenai biaya BPPL telah diatur secara tegas juga, bahwa Penggugat selaku pembeli berkewajiban membayar BPPL yang ditetapkan pihak pertama terhitung sejak penyerahan fisik tanah, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat tuntutan agar tagihan outstanding BPPL tersebut dinyatakan tidak mengikat bagi Penggugat dan tuntutan penghapusan tagihan outstanding BPPL sebesar Rp. 416.887.137,- (empat ratus enam belas juta delapan ratus delapan puluh tujuh ribu seratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) tersebut tidak berdasar sehingga petitum angka 10 dan angka 11 sudah sepatutnyalah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 yaitu tuntutan agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap obyek sengketa yang terletak di Jalan Northredge Drive Kavling Nomor 29 Desa Sumur Batu Kecamatan Babakan Madang (dahulu Citereup) Kabupaten Bogor seluas 2.008 M2 (dua ribu delapan) meter persegi, oleh karena sepanjang persidangan sampai dengan Putusan *a quo* dibacakan tidak pernah diletakkan sita jaminan terhadap obyek tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat petitum angka 4 tidak beralasan menurut hukum sehingga ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 12 yaitu tuntutan agar Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk kepada amar Putusan, majelis hakim akan mempertimbangkannya sebaagai berikut ini;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan pada petitum angka 12 tersebut, Majelis Hakim berpendapat sesuai Hukum Acara Perdata adalah menjadi suatu konsekuensi hukum atas dijatuhkannya suatu Putusan maka bagi seluruh pihak yang berperkara agar taat dan tunduk pada amar Putusan tidak terkecuali Turut Tergugat, oleh karenanya petitum angka 12 dinilai cukup berdasar menurut hukum dan sudah sepatutnyalah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai *tegen bewijs* baik yang diajukan oleh Tergugat berupa bukti surat produk T-1 s/d T-4, maupun bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat berupa bukti surat produk TT-II.1, dinilai tidak dapat mematahkan kekuatan pembuktian dari bukti-surat dari pihak Penggugat yang telah dipertimbangkan diatas, sebaliknya bahkan mendukung dan juteru memperkuat bukti-bukti surat dari penggugat tersebut, sehingga oleh karenanya bukti-bukti surat produk T-1 s/d T-4 dan TT-II.1 tersebut tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut, demikian pula halnya dengan bukti surat produk T-5 majelis hakim menilai bahwa oleh karena bukti tersebut adalah merupakan perhitungan yang dibuat sendiri oleh Tergugat, sehingga oleh karenanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum harus dinilai sama dengan pernyataan sepihak yang kekuatan pembuktiannya masih harus didukung dengan adanya bukti-bukti yang lain;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka sepatutnya menurut hukum Tergugat tersebut dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

Memperhatikan Pasal 1365 Perdata, HIR, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan Tergugat adalah Tergugat yang beritikad tidak baik;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan Tergugat tidak berhak membatalkan Adendum tertanggal 03 Februari 2009 secara sepihak;
6. Menyatakan Surat Pemberitahuan tertanggal 07 Desember 2018 yang diterbitkan Tergugat perihal : Pemberitahuan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Unit Kavling di Jalan Northridge Drive No. 0029 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat;
7. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak atas sebidang tanah kavling yang terletak di Perumahan Sentul City Jalan Northredge Drive Kavling Nomor 29 Desa Sumur Batu Kecamatan Babakan Madang (dahulu Kecamatan Citereup) Kabupaten Bogor seluas 2.008 M2 (dua ribu delapan meter persegi);
8. Menghukum Tergugat untuk mengurus perpanjangan dan atau pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 118 dan membalik nama atas nama Penggugat;
9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk kepada amar Putusan perkara ini;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini dihitung sejumlah Rp. 981.000,- (sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Halaman 47 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2020/PN Cbi



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

11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa tanggal 09 Februari 2021, oleh kami, IRFANUDIN, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, ZULKARNAEN, S.H dan WAHYU WIDURI, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 228/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 19 Agustus 2020, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 15 Februari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu DWI DJAUHARTONO, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

ZULKARNAEN, S.H.

IRFANUDIN, S.H., M.H..

WAHYU WIDURI, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

DWI DJAUHARTONO, S.H.

Perincian biaya perkara:

- Pendaftaran	Rp.	30.000,00	
- Biaya Pemberkasan/ATK	Rp.	75.000,00	
- Biaya Panggilan	Rp.	800.000,00	
- PNPB Panggilan	Rp.	40.000,00	
- Biaya Kirim Wesel	Rp.	14.000,00	
- Materai Putusan	Rp.	12.000,00	
- Redaksi Putusan	Rp.	10.000,00	+
J u m l a h	Rp.	981.000,00	

(sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah)

Halaman 48 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2020/PN Cbi