



**PUTUSAN**

Nomor : 94/Pdt.G.2013/PN.Cbn.-

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara-perkara Perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

INTAN YULITA,-----

Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl.P.Jayakarta 46  
E/12 A Rt.009/007 Kel.Mangga Dua Selatan Kec.Sawah Besar Jakarta  
Pusat,-----

Yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada : ROBERT  
E.TAMBUNAN, SH.MH, MANAMBAK SILALAH, SH, Drs. ABIN  
SUTISNA, SH, ATIN SUPRIATIN, SH, masing-masing Advokat dan  
Asisten Advokat dari Kantor Hukum ROBERT E.TAMBUNAN,  
SH,MH & REKAN yang beralamat di Gedung Pemuda Pancasila Jalan  
Raya Tegar Beriman No.2 Cibinong Kab.Bogor, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2013,-----

Selanjutnya disebut sebagai ..... PENGUGAT ;

m e l a w a n

SUJATO GUNAWAN,-----

Pekerjaan Direktur dari Perseroan Terbatas (PT.MITRA MEGAH  
SENTOSA), alamat Jl.RC.Veteran No.31 Rt.001/001 Kel.Bintaro,  
Kec.Pesanggrahan Jakarta Selatan,-----

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT ;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Hal.1 dari 34 hal.Put.Perdata No.94/Pdt.G/2013/PN.Cbn.-



Setelah memperhatikan bukti-bukti dan saksi-saksi ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

----- TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 22 April 2013 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 23 April 2013 dibawah Register Nomor : 94/Pdt.G/2013/PN.Cbn.-mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa sekitar bulan Maret tahun 2011, Penggugat bersama keluarga berencana mau membeli rumah di wilayah Cibinong, kemudian rencana tersebut tercapai setelah melihat PT.MITRA MEGAH SENTOSA Real Estate Developer, alamat marketing di Jalan Raya Bogor Km 49 Sentul-Bogor sedang membangun perumahan ;
2. Bahwa pada Waktu itu Penggugat bertemu dengan koordinator marketing PT.MITRA MEGAH SENTOSA yang bernama Verma Pechler. Kemudian marketing tersebut menjelaskan dengan cara rinci, kondisi perumahan, sehingga Penggugat tertarik atas penjelasan dari marketing PT.MITRA MEGAH SENTOSA ;
3. Bahwa sebagai bukti ketertarikan untuk membeli rumah yang dikembangkan oleh PT.MITRA MEGAH SENTOSA, Penggugat membayar uang muka dua kali lipat dari yang ditetapkan yaitu Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) sehingga uang muka yang dibayarkan sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), tertanggal 24 April 2011 ;
4. Bahwa uang muka tersebut dibayarkan dua kali lipat dari yang ditetapkan dikarenakan Penggugat akan membayar harga rumah tersebut dengan cara tunai, dan hal itu telah dibayarkan lunas tertanggal 10 Juli 2011 ;



5. Bahwa sejak dilakukan pembayaran uang muka, kemudian dilunaskan, sejak itu pula, Penggugat dengan Tergugat mempunyai hubungan hukum dan perikatan yang kuat ;
6. Bahwa sesuai point 5 tersebut diatas, kenyataannya tidak sesuai dengan penjelasan dan harapan yang diberikan oleh koordinator marketing PT.MITRA MEGAH SENTOSA. Karena setelah Penggugat melunasi rumah tersebut belum memperoleh surat-surat rumah berupa sertifikat maupun Akte Jual Beli sebagaimana yang telah Tergugat janjikan ;
7. Bahwa oleh karena Penggugat adalah merupakan pembeli yang baik, maka sangat beralasan hukum surat-surat tersebut dipertanyakan yang mana Penggugat tidak mempunyai bukti kuat selaku pemilik dan pembeli rumah dengan cara tunai kecuali hanya kwitansi pelunasan ;
8. Bahwa apabila surat rumah diminta dan disusul oleh Penggugat, jawaban dari PT.MITRA MEGAH SENTOSA selalu mengatakan '*sedang diproses*'. Dengan alasan tersebut, Penggugat semakin curiga dan merasa dibohongi ;
9. Bahwa sesuai point 8 diatas Penggugat tetap berusaha dengan etiket baik mempertanyakan sudah sampai dimana proses surat kepemilikan rumah, maka dengan berat hati, 1 (satu) tahun setelah pembayaran rumah dilunasi, Tergugat menerbitkan Akta Jual Beli Nomor : 237 / 2012 yang dibuat oleh Notaris Khadijah Budhi Astuti,SH ;
10. Bahwa walaupun Akte Jual Beli sudah diperoleh Penggugat, tetapi rumah yang terletak di Metro Residence Jl.Raya Bogor Km 49 Sentul-Bogor dengan model Cluster Greenwood, Type Tulip, Blok N1 No.011, luas tanah 90 meter dan luas bangunan 74 meter tersebut sampai saat ini belum bisa ditempati dikarenakan proses pembangunannya belum selesai. Padahal, Penggugat telah membayar

Hal.3 dari 34 hal.Put.Perdata No.94/Pdt.G/2013/PN.Cbn.-



lunas, seharusnya Penggugat mendapatkan prioritas lebih dari pembeli yang masih kredit ;

11. Bahwa harga rumah sesuai point 10 diatas Tergugat menetapkan sebesar Rp.452.646.600,- (empat ratus lima puluh dua juta enam ratus empat puluh enam ribu enam ratus rupiah) dan sudah termasuk Sertifikat Hak Milik ;

12. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat semakin jelas dan terang semenjak adanya pembayaran/pembelian dengan cara tunai rumah yang terletak di Metro Residence Jl.Raya Bogor Km 49 Sentul-Bogor dengan model Cluster Greenwood, Type Tulip, Blok N1 No.011, luas tanah 90 meter dan luas bangunan 74 meter ;

13. Bahwa perlu Penggugat tegaskan janji-janji manis yang diberikan oleh Developer PT.MITRA MEGAH SENTOSA dan koordinator marketing supaya tertarik untuk membeli rumah di Metro Residence adalah sesuai dengan yang tertera dalam Brosur diantaranya :

***1. Living in..... green harmony :***

- Menghadirkan lingkungan yang asri dan nyaman untuk anda sekeluarga.
- Rasakan indahnya kehidupan dalam harmoni kehijauan alam di Metro Residence, menjadikan rumah anda sekeluarga selalu dekat di hati dimanapun anda berada.

***2. Lokasi terbaik, strategis & akses mudah :***

- Main Gate ; Metro Residence merupakan sebuah hunian yang sangat strategis terletak di jalan Utama Jakarta-Bogor dengan akses yang mudah dijangkau.



- Hanya 20 menit berkendara dari Semanggi-jantung kota Jakarta dan 5 menit dari Exit Tol Sirkuit Sentul.
- Sebuah lingkungan dengan nuansa hijau yang berpadu dengan alam menjadikan Metro Residence lokasi terbaik yang sangat cocok untuk anda miliki.
- Security 24 hours.
- CCTV
- Jogging track

**3. Facilities :**

- Club House
- Swimming Pool
- Fitness Center
- Tennis Court, Basketball
- Sauna
- Children Play Ground
- Café Resto
- SPA

14. Bahwa sesuai point 13 diatas, sangat jelas dan terangan-terangan Tergugat melakukan **Wanprestasi/Ingkar janji dan Pembohongan Public**, karena sampai saat ini fasilitas-fasilitas yang dimaksudkan oleh Tergugat belum ada. Sehingga Penggugat dapat menguraikan wanprestasi/ingkar janji tersebut secara terbuka dibawah ini ;

**a. Adanya Perbuatan**

*Hal.5 dari 34 hal.Put.Perdata No.94/Pdt.G/2013/PN.Cbn.-*



Bahwa Tergugat melakukan Wanprestasi/Ingkar Janji dengan cara tidak dipenuhinya apa yang tertera di Brosur yang diserahkan oleh koordinator marketing PT.MITRA MEGAH SENTOSA kepada Penggugat ;

**b. Ingkar janji**

Bahwa perbuatan dan tindakan Tergugat yang telah melakukan Wanprestasi/Ingkar Janji, karena Tergugat belum menyerahkan Sertifikat Hak Milik termasuk Ijin Mendirikan Bangunan. Bukan hanya itu, Akta Jual Beli pun 1 (satu) tahun setelah pembayaran lunas baru diterbitkan. Sehingga terbukti perbuatan/tindakan dari Tergugat jelas bertentangan dengan kebiasaan dan kepatutan yang ada dimasyarakat ;

**c. Adanya Kerugian**

Bahwa akibat perbuatan Tergugat, Penggugat mengalami kerugian, walaupun rumah tersebut telah dibayar dengan cara tunai bukan dengan cara kredit. Karena Tergugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya serta tidak konsisten dalam memberikan fasilitas yang ditentukan maka Penggugat tidak bisa menikmati dengan nyaman, karena area perumahan yang dibeli secara tunai oleh Penggugat tidak sesuai dengan brosur yang dijanjikan Tergugat. Dengan demikian sangatlah jelas perbuatan Tergugat sangat mengganggu kinerja Penggugat serta menelantarkan keluarga Penggugat, yang mana Keluarga Penggugat belum mendapatkan tempat tinggal yang layak. Belum termasuk kerugian secara immateriil yang menyita waktu, pikiran, tenaga, dalam pengurusan untuk mempertahankan hak Penggugat ;

15. Bahwa dalam surat Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Notaris Khadijah Budhi Astuti,SH Pasal 7 halaman 6 menyatakan, “ **kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan**



*tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Cibinong di Kabupaten Bogor.” ;*

16. Bahwa perbuatan wanprestasi/ingkar janji yang dilakukan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, bila dinilai dengan uang sebesar

*a) Kerugian Materiil*

- Bahwa harga rumah pada saat pelunasan tertanggal 24 Mei 2011 sebesar

**Rp.452.646.600** (empat ratus lima puluh dua juta enam ratus empat puluh enam ribu enam ratus rupiah), kemudian harga satu unit rumah untuk tahun 2013 diperkirakan naik mencapai 50 % (lima puluh perseratus). Maka total harga 1 (satu unit rumah) adalah ;

**Rp.452.646.600,- x 50 % = Rp.226.323.300,-**

Sehingga total = **Rp.452.646.600,- + 226.323.300,- = Rp.678.969.900,-**

(enam ratus tujuh puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh sembilan sembilan ratus rupiah) ;

- Membayar sewa/kontrak rumah selama 3 (tiga) tahun dengan nilai

**Rp.100.000.000,-** (seratus juta per tahun selama tiga tahun sebesar

**Rp.300.000.000,-** (tiga ratus juta rupiah) ;

- Bunga bank perbulan diperkirakan sebesar 1 % selama 3 (tiga) tahun atau

selama 36 (tiga puluh enam) bulan dari harga satu unit rumah

**Rp.452.646.600,-** (empat ratus lima puluh dua juta enam ratus empat puluh enam ribu enam ratus rupiah) yaitu : **Rp.452.646.600,- x 1 % =**

**Rp.4.526.466,-** per bulan. Maka bunga bank selama 36 bulan =

**Rp.162.952.776,-** (seratus enam puluh dua juta sembilan ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah) ;

*Hal.7 dari 34 hal.Put.Perdata No.94/Pdt.G/2013/PN.Cbn.-*





**b) Kerugian Immateriil**

Bahwa kerugian Immateriil sulit ditaksir dengan nilai uang, tetapi Penggugat menyimpulkan, terkurasnya tenaga, pikiran maupun waktu untuk mengurus masalah, kemudian telah mengganggu konsentrasi Penggugat sebagai pelaku wiraswasta dan terlantarnya keluarga Penggugat karena tidak mendapatkan rumah tinggal yang layak. Maka menurut Penggugat kerugian Immateriil apabila dinilai dengan uang sebesar **Rp.500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah);

c) Maka total kerugian seluruhnya  $a + b = \text{Rp.678.969.900,-} + \text{Rp.300.000.000,-} + \text{Rp.162.952.776,-} + \text{Rp.500.000.000,-} = \text{Rp.1.641.922.676,-}$  (satu milyar enam ratus empat puluh satu juta sembilan ratus dua puluh dua ribu enam ratus tujuh puluh enam rupiah) ;

17. Bahwa karena Penggugat sudah tidak menginginkan kembali unit rumah model Cluster Greenwood, Type Tulip, Blok N1 No.011, luas tanah 90 meter dan luas bangunan 74 meter yang dibeli dari Tergugat, maka Akta Jual Beli Nomor : 237 / 2012 yang dibuat oleh Notaris Khadijah Budhi Astuti,SH dibatalkan demi hukum;

18. Bahwa untuk menghindari supaya gugatan ini tidak dianggap sia-sia, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Cibinong meletakkan Sita Jaminan terhadap kantor marketing PT.MITRA MEGAH SENTOSA atau Metro Residence di Jalan Raya Bogor Km 49 Sentul-Bogor ;

19. Bahwa agar Tergugat mematuhi Putusan Perkara ini, maka beralasan hukum Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat





sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari bila Tergugat lalai melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan diucapkan.

20. Bahwa karena Gugatan ini didukung oleh bukti-bukti dan saksi yang benar-benar jujur, maka mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi (uiter voorbaat Bijvoorraad) ;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi/ingkarJanji kepada Penggugat ;
3. Menyatakan Akte Jual beli Nomor : 237 / 2012 yang dibuat oleh Notaris Khadijah Budhi Astuti,SH batal demi hukum dan tidak berlaku ;
4. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi materiil dan immateriil ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang akan diletakkan atas Kantor marketing PT.MITRA MEGAH SENTOSA atau Metro Residence di Jalan Raya Bogor Km 49 Sentul-Bogor ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar **Rp.1.000.000,-** (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dan atau kelalaiannya memenuhi isi putusan perkara ini ;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan dan upaya hukum banding dan kasasi (uiter voorbaat bij voorraad) ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Hal.9 dari 34 hal.Put.Perdata No.94/Pdt.G/2013/PN.Cbn.-



Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan masing-masing pihak hadir, Penggugat diwakili Kuasa Hukumnya : MANAMBAK SILALAH, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2013, untuk Tergugat diwakili Kuasa Hukumnya : PARLAUNGAN, SH dan PARSAULIAN PANJAITAN, SH, Advokat/Konsul Hukum pada PT.MITRA MEGAH SENTOSA, yang beralamat di Marketing Galery Metro Residence Jln. Raya Bogor Km.49,5 Nanggewer, Cibinong, Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juni 2013 ;

Menimbang, bahwa Majelis telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, akan tetapi tidak berhasil sesuai dengan laporan pelaksanaan Mediasi tertanggal 27 Agustus 2013, oleh karenanya Majelis membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban dengan suratnya tertanggal 26 September 2013, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI :**

**I. Kompetensi Absolut :**

Pengadilan Negeri Cibinong tidak berhak dan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo ;

- a. Bahwa sesuai ketentuan pasal 16 ayat (1) dan (2) PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI PERUMAHAN METRO RESIDENCE SENTUL-BOGOR PPJB – CASH/137/IV/2011 TANGGAL 25 September 2011 antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT yang menentukan :



- 1) *Jika terjadi perselisihan atau perbedaan pendapat antara para pihak dalam pelaksanaan Perjanjian ini, maka para pihak sepakat dan setuju untuk diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat ;*
  - 2) *Jika penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat tidak tercapai maka perselisihan/sengketa ini akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dimana kedua belah pihak dengan ini setuju untuk mentaati dan mematuhi peraturan-peraturan dan setiap Keputusan dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) tersebut, dan keputusan tersebut merupakan keputusan yang terakhir dan final yang mengikat kedua belah pihak. Semua biaya yang timbul ditanggung dan dibayar oleh kedua belah pihak untuk jumlah yang sama besar ;*
- b. Bahwa oleh karena telah disepakatinya Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) untuk menyelesaikan perselisihan/sengketa antara PENGUGAT dan TERGUGAT sesuai ketentuan pasal 16 ayat (1) dan (2) PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI PERUMAHAN METRO RESIDENCE SENTUL-BOGOR PPJB – CASH/137/IV/2011 TANGGAL 25 September 2011, maka dengan demikian jelas Pengadilan Negeri Cibinong tidak berhak dan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo ;
- c. Bahwa hal ini sesuai juga dengan ketentuan pasal 3 Undang-Undang No.30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang menentukan :
- “Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian Arbitrase”*

Hal.11 dari 34 hal.Put.Perdata No.94/Pdt.G/2013/

PN.Cbn.-



Pasal 11 Ayat (1) :

*“adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjian ke Pengadilan Negeri”*

d. Bahwa hal ini diperkuat juga dengan putusan Mahkamah Agung RI No.1155 K/PDT/1997 tanggal 28 Juni 2000, yang menyatakan :

*“Didalam perjanjian telah disepakati oleh kedua belah pihak bahwa bilamana terjadi perselisihan mengenai pelaksanaan perjanjian ini, kedua belah pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah dan bilamana tidak berhasil, selanjutnya akan menempuh jalan “Arbitrase”, jika hal ini belum mencapai jalan keluar, maka proses pengadilan sebagai jalan terakhirnya. Perjanjian ini harus ditaati oleh kedua belah pihak, karena jalan melalui “Arbitrase” untuk menyelesaikan sengketa mereka berdua belum ditempuh, maka penyelesaian hukum melalui proses gugatan di Pengadilan dalam perkara ini, harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh Badan Peradilan atau Mahkamah Agung RI” ;*

Berdasarkan argumentasi-argumentasi hukum tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menjatuhkan putusan sela, yang amarnya berbunyi :

- 1. Menerima dan mengabulkan EKSEPSI TERGUGAT untuk Seluruhnya.**
- 2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berhak dan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.**
- 3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.**

## **II. DALAM KONPENSI.**



1. Bahwa segala apa yang termuat dalam Eksepsi dimasukkan juga dalam Konpensi ini ;
2. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT seluruhnya kecuali diakui secara tegas kebenarannya ;
3. Bahwa benar PENGGUGAT telah membeli tanah dan bangunan rumah dari TERGUGAT di Metro Residence Tipe Tulip Luas tanah/Bangunan 74/79 Blok N1 No.11 Jl.Raya Bogor Km.49,5 Nanggewer, Cibinong, Bogor, sebagaimana tertuang dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI PERUMAHAN METRO RESIDENCE SENTUL-BOGOR PPJB – CASH/137/IV/2011 TANGGAL 25 September 2011 antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT ;
4. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT pada butir 6, 7, 8 dan 9 halaman 2 dan 3 Gugatan PENGGUGAT, oleh karena dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT tersebut adalah dalil-dalil yang tidak benar dan tidak sesuai fakta dan kenyataan yang ada ;
  - Bahwa terbukti sebenarnya TERGUGAT telah menyerahkan Asli berupa Akta Jual Beli Nomor : 237/2012 yang dibuat Notaris / PPAT KHADIJAH BUDI ASTUTI, SH pada tanggal 22 Februari 2012 ;
  - Bahwa ketika TERGUGAT akan menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.5489 dan Dokumen berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 648.11/003.1/PC/07517/BPT/2009 atas rumah PENGGUGAT tersebut, sebagaimana surat TERGUGAT tertanggal 20 Mei 2013 (Surat Undangan Ke-1) dan Tanggal 4 Juni 2013 (Surat Undangan Ke-2) akan tetapi PENGGUGAT Menolaknyanya ;

*Hal.13 dari 34 hal.Put.Perdata No.94/Pdt.G/2013/*

*PN.Cbn.-*



5. Bahwa demikian juga dengan dalil-dalil Gugatan PENGUGAT pada butir 10 halaman 3 Gugatan PENGUGAT, TERGUGAT dengan tegas menolaknya oleh karena berdasarkan **Berita Acara Serah Terima Rumah Nomor : 08/BA-STR/ESTATE/X/2011 tertanggal 12 Oktober 2011 PENGUGAT telah menerima tanah dan bangunan rumah a quo dari TERGUGAT ;**

6. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak dalil-dalil Gugatan PENGUGAT pada butir 13 dan 14 halaman 3, 4 dan 5 Gugatan PENGUGAT, oleh karena dalil-dalil Gugatan PENGUGAT tersebut adalah dalil-dalil yang tidak benar ;

Bahwa mengenai fasilitas-fasilitas sebagaimana didalilkan PENGUGAT,

- TERGUGAT telah menyediakan baik infrastruktur jalan, lingkungan, security/keamanan, jogging rack, Childrenn Play Ground, taman bermain dan sebagainya bahkan sebagian besar telah aktif beroperasi sejak tahun 2012. Jadi dengan demikian tidak benar TERGUGAT telah Wanprestasi atau melakukan kebohongan public sebagaimana didalilkan PENGUGAT.

Bahwa mengenai wanprestasi, dalam hal apa TERGUGAT telah wanprestasi kepada PENGUGAT, oleh karena TERGUGAT telah menyerahkan Asli berupa Akta Jual Beli Nomor : 237/2012 yang dibuat Notaris/PPAT KHADIJAH BUDI ASTUTI, SH pada tanggal 22 Februari 2012 ;

Bahwa ketika TERGUGAT akan menyerahkan Sertipikat Hak Milik N0.5489 dan Dokumen berupa Izin Mendirikan Bangunan Nomor :





648.11/003.1.PC/07517/BPT/2009 atas rumah PENGUGAT tersebut, sebagaimana surat TERGUGAT tertanggal 20 Mei 2013 (Surat Undangan Ke-1) dan Tanggal 4 Juni 2013 (Surat Undangan Ke-2) akan tetapi PENGUGAT Menolaknya ;

Bahkan terlebih lagi sesuai ketentuan pasal 12 PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI PERUMAHAN METRO RESIDENCE SENTUL - BOGOR PPJB – CASH/137/IV/2011 TANGGAL 25 September 2011 antara TERGUGAT dengan PENGUGAT, tidak ada batas waktu kapan surat-surat dimaksud HARUS diserahkan pada PENGUGAT, dengan demikian maka jelas tidak ada wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT terhadap PENGUGAT ;

7. Bahwa benar dalam Akta Jual Beli No.237/2011 pasal 7 ditentukan pilihan Domisili hukum adalah Pengadilan Negeri Cibinong, akan tetapi oleh karena perkara a quo terkait PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI PERUMAHAN METRO RESIDENCE SENTUL-BOGOR PPJB – CASH/137/IV/2011 TANGGAL 25 September 2011 antara TERGUGAT dengan PENGUGAT, maka mengenai pilihan domisili hukumnya adalah sesuai ketentuan pasal 12 Perjanjian a quo yaitu Badan Arbitase Nasional Indonesia (BANI) ;
8. Bahwa oleh karena jelas-jelas telah terbukti tidak adanya wanprestasi TERGUGAT terhadap PENGUGAT, maka dengan demikian jelas tuntutan ganti rugi materil dan imateril sebagaimana didalilkan PENGUGAT pada butir 16 halaman 6 dan 7 Gugatan PENGUGAT adalah tidak berdasar dan harus ditolak ;

*Hal.15 dari 34 hal.Put.Perdata No.94/Pdt.G/2013/*

*PN.Cbn.-*





9. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak dalil-dalil Gugatan PENGUGAT pada butir 17 halaman 7 Gugatan PENGUGAT, oleh karena dalil-dalil Gugatan PENGUGAT tersebut adalah dalil-dalil yang sangat rancu, oleh karena mana mungkin PENGUGAT dengan alasan sudah tidak menginginkan kembali unit rumah yang sudah dibelinya, kemudian PENGUGAT memohonkan dibatalkan demi hukum Akta Jual Beli 237/2012 atas rumah tersebut ;

10. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak dalil-dalil permohonan PENGUGAT pada butir 18, 19 dan 20 halaman 7 Gugatan PENGUGAT mengenai Sita Jaminan, uang paksa (Dwangsom) dan putusan serta merta (uit Voorbaar bij voorraad) oleh karena jelas-jelas permohonan PENGUGAT tersebut adalah permohonan yang tidak benar dan tidak benar ;

### III. DALAM REKONPENSI.

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi dan dalam konpensi dimasukkan juga dalam rekonpensi ini.

2. Bahwa pada tanggal 25 September 2011 antara PENGUGAT REKONPENSI dengan TERGUGAT REKONPENSI membuat dan menandatangani PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI PERUMAHAN METRO RESIDENCE SENTUL – BOGOR PPJB – CASH/137/IV/2011, untuk tanah dan bangunan di Metro Residence Tipe Tulip Luas tanah/Bangunan 74/79 Blok N1 No.11, Jl.Raya Bogor Km 49,5 Nanggewer, Cibinong, Bogor ;

Bahwa sebagai realisasi Perjanjian tersebut diatas, PENGUGAT REKONPENSI telah menyerahkan Asli berupa Akta Jual Beli Nomor :



237/2012 yang dibuat Notaris / PPAT KHADIJAH BUDI ASTUTI, SH.,

pada tanggal 22 Februari 2012 ;

Bahwa ketika TERGUGAT akan menyerahkan Sertipikat Hak Milik

No.5489 dan Dokumen berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor :

648.11/003.1.PC/07517/BPT/2009 atas rumah PENGGUGAT tersebut,

sebagaimana surat TERGUGAT kepada PENGGUGAT TERTANGGAL

20 Mei 2013 (Surat Undangan Ke-1) dan Tanggal 4 Juni 2013 (Surat

Undangan Ke-2) akan tetapi PENGGUGAT Menolakny;

3. Bahwa pada tanggal 01 Maret 2013 PENGGUGAT REKONPENSI menerima Somasi dan Undangan dari Kuasa Hukum TERGUGAT REKONPENSI Nomor : 206/R & R/Kab.Bogor/III/2013 tertanggal 01 Maret 2013, yang pada intinya TERGUGAT REKONPENSI meminta kunci rumah, Akta Jual Beli dan Sertifikat ;
4. Bahwa sebagaimana PENGGUGAT REKONPENSI uraikan pada butir 3 Gugatan Rekonpensi diatas, PENGGUGAT REKONPENSI telah menyerahkan tanah dan bangunan rumah serta Akta Jual Belinya kepada TERGUGAT REKONPENSI, namun mengenai Sertipikatnya TERGUGAT REKONPENSI jelas-jelas menolak menerimanya dari PENGGUGAT REKONPENSI ;
5. Bahwa pada tanggal 25 Mei 2013, PENGGUGAT REKONPENSI menerima gugatan dari TERGUGAT REKONPENSI yang pada intinya TERGUGAT REKONPENSI mengklaim PENGGUGAT REKONPENSI telah wanprestasi kepada TERGUGAT REKONPENSI, dan TERGUGAT REKONPENSI memohon dibataalkannya Akta Jual Beli No.237/2012 objek perkara a quo ;

*Hal.17 dari 34 hal.Put.Perdata No.94/Pdt.G/2013/*

*PN.Cbn.-*



6. Bahwa mengenai wanprestasi, sebagaimana telah diuraikan PENGUGAT REKONPENSI tersebut diatas, jelas-jelas terbukti PENGUGAT REKONPENSI tidak wanprestasi terhadap TERGUGAT REKONPENSI ;
7. Bahwa sebaliknya permohonan TERGUGAT REKONPENSI yang memohon dibatalkannya Akta Jual Beli No.237/2012 objek perkara a quo, oleh karena TERGUGAT REKONPENSI sudah tidak menginginkannya lagi adalah jelas suatu wanprestasi atau ingkar janji, oleh karena Akta Jual Beli No.237/2012 Perjanjian yang mengikat antara TERGUGAT REKONPENSI dan PENGUGAT REKONPENSI dan tidak bisa dibatalkan secara sepihak ;
8. Bahwa terlebih lagi berdasarkan ketentuan pasal 7 PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI PERUMAHAN METRO RESIDENCE SENTUL – BOGOR PPJB – CASH/137/IV/2011 tanggal 25 September 2011 antara PENGUGAT REKONPENSI dan TERGUGAT REKONPENSI telah ditentukan :  

Ayat (1) : *“Apabila Pihak Kedua (TERGUGAT REKONPENSI) bermaksud untuk membatalkan Pengkatan Jual Beli ini, maka maksud tersebut harus diberitahukan kepada Pihak Pertama secara tertulis disertai dengan alasannya dan diserahkan Pihak Pertama 14 (empat belas) hari sebelum maksud tersebut hendak dilaksanakan”.*
9. Bahwa dengan tidak adanya pemberitahuan secara tertulis kepada PENGUGAT REKONPENSI tentang kehendak TERGUGAT REKONPENSI membatalkan jual beli a quo, sebagaimana dimaksud ketentuan pasal 7 PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH



DAN BANGUNAN DI PERUMAHAN METRO RESIDENCE SENTUL –  
BOGOR PPJB – CASH/137/IV/2011 tanggal 25 September 2011 antara  
PENGGUGAT REKONPENSİ dan TERGUGAT REKONPENSİ maka  
jelas perbuatan TERGUGAT REKONPENSİ tersebut yang memohonkan  
pembatalan Akta Jual Beli No.237/2012 adalah merupakan wanprestasi/  
ingkar janji ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka TERGUGAT/PENGUGAT  
REKONPENSİ mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pemeriksa Perkara  
untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan :

DALAM KONPENSİ :

DALAM EKSEPSİ :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berhak dan tidak  
berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo ;

DALAM KONPENSİ :

- Menolak atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT  
tidak dapat diterima untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSİ :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonsensi dari PENGUGAT  
REKONPENSİ untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PENGUGAT telah wanprestasi/ingkar janji terhadap  
TERGUGAT ;
3. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum PERJANJIAN PENGIKATAN  
JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI PERUMAHAN METRO

*Hal.19 dari 34 hal.Put.Perdata No.94/Pdt.G/2013/*

*PN.Cbn.-*



RESIDENCE SENTUL – BOGOR PPJB – CASH/137/IV/2011 tanggal 25  
September 2011 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT ;

4. Menghukum PENGGUGAT untuk mematuhi dan melaksanakan PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI PERUMAHAN  
METRO RESIDENCE SENTUL – BOGOR PPJB – CASH/137/IV/2011  
tanggal 25 September 2011 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT ;

5. Menyatakan Sah dan mengikat secara Hukum Akta Jual Beli No.237/2012  
tanggal 22 Februari 2012 yang dibuat Notaris/PPAT KHADIJAH BUDI  
ASTUTI, SH, atas tanah dan bangunan rumah di Metro Residence Tipe Tulip  
Luas tanah/Bangunan 74/79 Blok N1 No.11, Jl.Raya Bogor Km 49,5  
Nanggewer, Cibinong, Bogor ;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

Menghukum TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI untuk  
membayar seluruh biaya perkara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, dan Tergugat melalui Kuasa  
Hukumnya masing-masing telah mengajukan Replik tertanggal 3 Oktober 2013 dan  
Dupliknya tertanggal 10 Oktober 2013, yang pada pokoknya masing-masing bertahan  
pada gugatannya dan Jawaban semula, dan untuk selengkapnya menyangkut Replik dan  
Duplik ditunjuk pada Berita Acara persidangan yang merupakan bagian dari putusan  
ini;

Menimbang, bahwa menyangkut Eksepsi yang diajukan Tergugat, Majelis  
Hakim pada tanggal 31 Oktober 2013 telah menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya  
berbunyi sebagai berikut :

----- M E N G A D I L I :



- Menolak Eksepsi Tergugat tentang Kewenangan Mengadili (kompetensi absolut) ;
- Memerintahkan kepada Penggugat dan Tergugat untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini ;
- Menangguhkan biaya perkara ini sampai dengan putusan akhir ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah menyerahkan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah diberi materai secukupnya yaitu berupa :

1. P-1: Foto copy sesuai dengan asli Brosur Developer PT.MITRA MEGAH SENTOSA ;
2. P-2: Copy dari Foto copy Rincian Harga Rumah ;
3. P-3: Foto copy sesuai dengan asli Kwitansi booking fee dari Intan Yulita tertanggal 24 April 2011 ;
4. P-4: Foto copy sesuai dengan asli Kwitansi Pelunasan dan Pembayaran BPHTB dari Intan Yulita tertanggal 10 Juli 2011 ;
5. P-5: Foto copy sesuai dengan asli Perincian Jadwal Pembayaran dari Intan Yulita tertanggal 29 April 2011 ;
6. P-6: Foto copy sesuai dengan asli Surat Pesanan No.SP : MR11040009 Tanggal 29 April 2011 dari Intan Yulita ;
7. P-7: Copy dari Foto copy Ilustrasi Pembayaran ;
8. P-8: Foto copy sesuai dengan asli Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2012 ;
9. P-9: Foto copy sesuai dengan asli Slip Setoran Pembayaran PBB dari Intan Yulita tertanggal 29 Agustus 2012 ;

Hal.21 dari 34 hal.Put.Perdata No.94/Pdt.G/2013/

PN.Cbn.-



10. P-10 : Foto copy sesuai dengan asli Akta Jual Beli No.237/2012 yang dibuat dihadapan Notaris Khadijah Budhi Astuti, SH atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Blok N.1 Kavling Nomor 011 Type Tulyp di Perumahan Metri Residence ;
11. P-11 : Copy dari Foto copy Surat Panggilan Tanggal 5 April 2013 No.005/851-Riksa – Sat Pol PP dari Satuan Polisi Pamong Praja terhadap Direktur Pengembang Perumahan METRO RESIDENCE ;
12. P-12 : Copy dari Foto copy Berita Acara Pemeriksaan yang dibuat Satuan Polisi Pamong Praja tertanggal 17 Mei 2013 ;
13. P-13 : Foto copy sesuai dengan asli Surat Undangan I Pengecekan IMB dari Dinas Tata Bangunan Dan Pemukiman UPT Pengawas Bangunan I Wilayah Cibinong Tanggal 07 Mei 2013, Nomor : 005/209/CBN/V/13 kepada Perum Metro Resident Ibu Tintan Yulita ;
14. P-14 : Foto copy sesuai dengan asli Teguran I kepada Bapak Popo Perum.Metro Residence dari Dinas Tata Bangunan Dan Pemukiman UPT Pengawas Bangunan I Wilayah Cibinong Tanggal 15 Juli 2013, Nomor : 640/421/CBN/VII/13 ;
15. P-15 : Foto copy sesuai dengan asli Undangan Serah Terima Sertipikat dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari PT.Mitra Megah Sentosa kepada Ny.Intan Yulita tertanggal 20 Mei 2013 ;
16. P-16 : Foto copy sesuai dengan asli Undangan ke-II (Dua) Serah Terima Sertipikat dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari PT.Mitra Megah Sentosa kepada Ny.Intan Yulita tertanggal 04 Juni 2013 ;





17. P-17 : Foto copy sesuai dengan asli Teguran Ke-I dari Dinas Tata Bangunan Dan Pemukiman kepada Direktur PT.Mitra Megah Sentosa tertanggal 03 September 2013 Nomor : 503/17059.PP.DTBP ;
18. P-18 : Foto copy sesuai dengan asli Surat dari Intan Yulita kepada Redaksi Kompas yang terbit tanggal 2 September 2013 ;
19. P-19 : Copy dari Foto copy Permohonan Penjelasan/Keterangan tertulis mengenai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dibuat Kuasa Intan Yulita kepada Kepala BPT Kab.Bogor tertanggal 4 Nopember 2013, Nomor : 207/R&R/Kab.Bogor/XI/2013 ;
20. P-20 : Foto copy sesuai dengan asli Tanda Terima Surat tertanggal 4 Nopember 2013 ;
21. P-21 : Foto copy sesuai dengan asli Jawaban dari Kepala Badan Perizinan Terpadu Kabupaten Bogor kepada Kuasa Intan Yulita tertanggal 18 Nopember 2013 Nomor : 640/2587-88 ;
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah menyerahkan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah diberi materai secukupnya yaitu berupa :

1. T-1: Foto copy sesuai dengan asli Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT.Mitra Megah Sentosa Nomor 3 Tanggal 12 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT TJONG TRISNAWATI, SH ;
2. T-2: Foto copy sesuai dengan asli Surat Pesanan No.SP: MR1104009 Tanggal 29 April 2011 dari Intan Yulita ;
3. T-3: Foto copy sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah & Bangunan Di Perumahan Metro Residence, Sentul – Bogor PPJB – CASH/137/IV/2011 antara PT.Mitra Megah Sentosa dengan Intan Yulita ;

*Hal.23 dari 34 hal.Put.Perdata No.94/Pdt.G/2013/*

*PN.Cbn.-*



4. T-4: Foto copy sesuai dengan asli Berita Acara Serah Terima Rumah Nomor : 08/BA-STR/ESTATE/X/2011 Tanggal 12 Oktober 2011 dari Perumahan Metro Residence PT.Mitra Megah Sentosa kepada Intan Yulita atas rumah yang berlokasi di Blok N1 No.11 ;
5. T-5a : Copy dari Foto copy Surat Perjanjian tertanggal 24 September 2012 antara POPO selaku pemilik Rumah Blok N1 No.11 Metro Residence dengan PT.Bumi Pesona Indah ;
6. T-5b : Copy dari Foto copy Surat Perjanjian Kerja Tanggal 15 September 2011, No.001/SPK/PP-BPI/IX/2011 antara POPO selaku pemilik Rumah Blok N1 No.11 Metro Residence dengan PT.Bumi Pesona Indah ;
7. T-6: Foto copy sesuai dengan asli Akta Jual Beli No.237/2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Khadijah Budhi Astuti, SH Tanggal 22 Pebruari 2012 ;
8. T-7: Foto copy sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik No.5489 Desa/ Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Surat Ukur Tanggal 14-09-2011 No.864/Nanggewer/2011 ;
9. T-8: Foto copy sesuai dengan asli Keputusan Bupati Bogor Nomor : 648.11/003.1/PC/07517/BPT/2009 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Pecahan, Tanggal 25 Nopember 2009 ;
10. T-9a : Foto copy sesuai dengan asli Bukti Terima Kiriman dari PT.Pos Indonesia (Persero) tanggal 25 Mei 2013 ;
11. T-9b : Copy dari Foto copy Surat Undangan Serah terima Sertipikat dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tertanggal 20 Mei 2013 dari PT.Mitra Megah Sentosa kepada Ny.Intan Yulita ;

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



12. T-10a : Foto copy sesuai dengan asli Resi Pengiriman Surat dari PT.Pos Indonesia (Persero) tanggal 05 Juni 2013 ;

13. T-10b : Copy dari Foto copy Surat Undangan ke-II (dua) dari PT.Mitra Megah Sentosa tertanggal 04 Juni 2013 kepada Ny.Intan Yulita ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, pihak Penggugat untuk menguatkan gugatannya juga telah menghadapkan 1 (satu) orang saksi, yaitu :

1. Saksi KOK PO JANULLI, Tanpa disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai istri saksi, dan saksi juga kenal dengan Tergugat ;
- Bahwa sebagai suami Penggugat, saksi tahu kalau istri saksi membeli rumah yang terletak di wilayah Cibinong, tepatnya di PT.Mitra Megah Sentosa yang beralamat di Jl.Raya Raya Bogor Km 49 Sentul-Bogor ;
- Bahwa kami membeli rumah tersebut karena tertarik dengan fasilitas yang ditawarkan oleh Tergugat ;
- Bahwa istri saksi membeli rumah dari Tergugat secara tunai/cash seharga sekitar Rp.452.000.000.- (empat ratus lima puluh dua juta rupiah) ;
- Bahwa janji Tergugat waktu itu rumah akan selesai dibangun dalam tenggang waktu 3 (tiga) bulan, akan tetapi ternyata rumah baru selesai dibangun dalam jangka waktu 2 (dua) tahun ;
- Bahwa setelah pembelian rumah tersebut oleh Tergugat tidak langsung dibuatkan AJB, dan hampir 2 tahun kemudian baru dibuatkan AJB-nya ;
- Bahwa waktu perjanjian jual beli harus ada IMB-nya, tapi ternyata sampai sekarang tidak ada IMB-nya, dan bahkan ada surat peringatan dari Pemda agar

*Hal.25 dari 34 hal.Put.Perdata No.94/Pdt.G/2013/*

*PN.Cbn.-*



rumah yang saksi beli dari Tergugat bersama dengan istri (Penggugat) untuk dibongkar ;

- Bahwa sampai saat ini saksi belum menerima Sertifikat atas rumah yang telah istri saksi (Penggugat) beli ;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan bukti T-3 (Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah & Bangunan) yang ditunjukkan oleh Kuasa Tergugat di persidangan ;
- Bahwa saksi juga tidak tahu dengan bukti T-4 (Berita Acara Serah Terima Surat) yang ditunjukkan oleh Kuasa Tergugat di persidangan ;
- Bahwa bukti surat T-5a memang benar saksi yang membuatnya, akan tetapi saksi keberatan dengan adanya coretan (renfoi) dalam surat perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai rumah objek sengketa, karena sampai sekarang saksi maupun istri saksi (Penggugat) belum pegang kunci ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya, selain mengajukan bukti surat, Tergugat dipersidangan tidak menghadapkan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa baik Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya pada tanggal 11 Februari 2014, dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya pada tanggal 4 Februari 2014 ;

Menimbang, bahwa Penggugat maupun Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini mohon diperhatikan segala sesuatu yang terjadi sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara persidangan;

----- TENTANG HUKUMNYA :

**DALAM KONVENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di persidangan Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyangkut tentang kompetensi absolut yang dalam putusan sela Majelis Hakim telah mempertimbangkan bahwa oleh karena eksepsi tersebut terkait pokok perkara yang perlu adanya pembuktian kebenaran dalil eksepsi yang tentunya dalam prosesnya dibutuhkan alat – alat bukti yang cukup maka terkait eksepsi tersebut kemudian ditolak ;

Menimbang, bahwa kemudian selama proses pembuktian di persidangan oleh karena Majelis Hakim telah memperoleh bahan pembuktian yang cukup dari alat – alat bukti yang diajukan Penggugat maupun Tergugat maka selanjutnya Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan lebih lanjut eksepsi kompetensi absolute yang diajukan Tergugat tersebut ;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat pada pokoknya mendalilkan oleh karena telah disepakatinya Badan Arbitase Nasional Indonesia (BANI) untuk menyelesaikan perselisihan/sengketa antara PENGUGAT dan TERGUGAT sesuai ketentuan pasal 16 ayat (1) dan (2) PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI PERUMAHAN METRO RESIDENCE SENTUL-BOGOR PPJB – CASH/137/IV/2011 TANGGAL 25 September 2011, maka dengan demikian jelas Pengadilan Negeri Cibinong tidak berhak dan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo ;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalilnya tersebut Tergugat di persidangan mengajukan bukti surat T-3 berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah & Bangunan Di Perumahan Metro Residence, Sentul – Bogor PPJB – CASH/137/IV/2011 antara PT.Mitra Megah Sentosa dengan Intan Yulita ;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat menyangkal eksistensi bukti surat T-3 tersebut sebagaimana tertuang dalam Replik Penggugat halaman 1 yang

*Hal.27 dari 34 hal.Put.Perdata No.94/Pdt.G/2013/*

*PN.Cbn.-*



menyatakan : Bahwa eksepsi poin a halaman 2 adalah merupakan rekayasa dari Tergugat tentang PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI PERUMAHAN METRO RESIDENCE SENTUL-BOGOR PPJB – CASH/137/IV/2011 TANGGAL 25 September 2011 antara Tergugat dan Penggugat adalah tidak benar, karena perjanjian yang dimaksudkan oleh Tergugat tidak pernah dibuat dan diterima oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terlepas dari dalil eksepsi yang diajukan Tergugat serta dalil Penggugat sebagaimana tertuang dalam Replik tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa jika dicermati secara seksama bukti surat T-3 ternyata dalam bukti surat T-3 tersebut terdapat klausula yang menegaskan hal ini sebagaimana ditegaskan dalam rumusan ketentuan pasal 16 ayat (1) dan ayat (2) PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI PERUMAHAN METRO RESIDENCE SENTUL-BOGOR PPJB – CASH/137/IV/2011 TANGGAL 25 September 2011 antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT yang menyebutkan :

- 1. Jika terjadi perselisihan atau perbedaan pendapat antara para pihak dalam pelaksanaan Perjanjian ini, maka para pihak sepakat dan setuju untuk diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat ;*
- 2. Jika penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat tidak tercapai maka perselisihan/sengketa ini akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dimana kedua belah pihak dengan ini setuju untuk mentaati dan mematuhi peraturan-peraturan dan setiap Keputusan dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) tersebut, dan keputusan tersebut merupakan keputusan yang terakhir dan final yang mengikat kedua belah pihak. Semua biaya*





*yang timbul ditanggung dan dibayar oleh kedua belah pihak untuk jumlah yang sama besar ;*

Menimbang, bahwa SURAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI PERUMAHAN METRO RESIDENCE SENTUL-BOGOR PPJB – CASH/137/IV/2011 TANGGAL 25 September 2011 antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT tersebut telah ditandatangani oleh Penggugat dan pihak Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya jika bukti surat T-3 tersebut dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan Penggugat yaitu bukti P-6 berupa Surat Pesanan No. SP : MR11040009 tanggal 29 April 2011 yang juga ditandatangani oleh Penggugat dan pihak Tergugat maka secara implisit Penggugat mengakui eksistensi bukti surat T-3 tersebut sebab dalam bukti P-6 tersebut terdapat klausula yang menyebutkan bahwa “Segala sesuatu yang belum cukup diatur dalam Surat Pesanan ini, akan diatur dan ditentukan kemudian di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli” ;

Menimbang, bahwa dengan demikian terdapat persangkaan yang kuat eksistensi bukti surat T-3 tersebut apalagi setelah Majelis Hakim meneliti tandatangan Penggugat antara bukti surat T-3 dengan bukti surat P-6 ternyata identik dan jika ada ada perbedaan penulisan tanda tangan maka hal tersebut adalah wajar mengingat setiap tanda tangan tidak mesti persis sama dimana hal ini disebabkan adanya perbedaan jangka waktu dan Mahkamah Agung dalam putusannya tertanggal 10 April 1957 No.213 /Sip/1955 serta Putusan No. 840 K/Sip/1971 tanggal 19 Januari 1972 telah merumuskan kaidah hukum sebagai berikut bahwa “Dalam hal tanda tangan yang dibuat oleh orang yang sama, terdapat sedikit perbedaan.Hal tersebut disebabkan oleh perbedaan jangka waktu.Oleh sebab itu, hakim dapat mengambil kesimpulan sendiri tentang suatu alat bukti tanpa diperlukan mendengar saksi ahli” ;

*Hal.29 dari 34 hal.Put.Perdata No.94/Pdt.G/2013/*

*PN.Cbn.-*





Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas maka menurut Majelis Hakim telah terbukti menurut hukum antara Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan perjanjian pengikatan jual beli yang dituangkan dalam SURAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI PERUMAHAN METRO RESIDENCE SENTUL-BOGOR PPJB – CASH/137/IV/2011 TANGGAL 25 September 2011 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan apakah dengan adanya klausula penyelesaian sengketa melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) tersebut dapat diterapkan dalam perkara Aquo mengingat dalam bukti surat P 10 berupa Akta Jual Beli No. 237 /2012 ternyata terdapat ketentuan dalam Pasal 7 yang menegaskan bahwa “Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Cibinong di Kabupaten Bogor “ ;

Menimbang, bahwa guna menyikapi permasalahan tersebut maka perlu disimak ketentuan Pasal 3 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang menegaskan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase ;

Menimbang, bahwa disamping itu ketentuan Pasal 11 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan sebagai berikut :

- 1) Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri ;



- 2) Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal – hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang – Undang ini ;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 3 jo Pasal 11 ayat (1) UU No. 30 Tahun 1999 tersebut di atas maka Majelis Hakim memandang oleh karena dalam SURAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI PERUMAHAN METRO RESIDENCE SENTUL-BOGOR PPJB – CASH/137/IV/2011 TANGGAL 25 September 2011 terdapat klausula penyelesaian sengketa melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) maka menurut hukum dengan adanya klausula perjanjian arbitrase tersebut, para pihak baik Penggugat maupun Tergugat telah terikat dalam perjanjian arbitrase tersebut dan sekaligus juga meniadakan hak para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui Pengadilan Negeri meskipun hal itu telah diperjanjikan secara tersendiri oleh para pihak dalam Akta Jual beli No.237/2012 dan sebagai konsekwensi hukumnya sesuai Pasal 11 ayat (2) UU No. 30 Tahun 1999 maka Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase ;-----

Menimbang, bahwa yang perlu dicermati adalah tidak adanya pernyataan yang disebutkan secara tegas dalam kedua surat perjanjian tersebut baik bukti surat T-3 maupun bukti surat P-10 yang menyatakan bahwa klausula Arbitrase dicabut atau dilepaskan dan menurut hukum pencabutan / pelepasan klausula Arbitrase harus dinyatakan secara jelas dan tegas (vide Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 3179 K/pdt/1984 tanggal 4 – 5 – 1988 yang kaidah hukumnya adalah Bahwa melepaskan klausul arbitrase harus dilakukan secara tegas dengan suatu persetujuan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak) ;-----

*Hal.31 dari 34 hal.Put.Perdata No.94/Pdt.G/2013/*

*PN.Cbn.-*



Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan –  
pertimbangan hukum di atas maka Majelis Hakim memandang Pengadilan Negeri  
Cibinong tidak berwenang mengadili perkara perdata No. 94/Pdt.G.2013/PN.Cbn ;-----

**DALAM POKOK PERKARA** -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Cibinong tidak  
berwenang mengadili perkara perdata No. 94/Pdt.G.2013/PN.Cbn sebagaimana telah  
dipertimbangkan di atas maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat  
diterima ;-----

**DALAM REKONVENSI** -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Dalam Konvensi /  
Tergugat Dalam Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena  
bukanlah wewenang Pengadilan Negeri Cibinong untuk mengadili perkara A quo maka  
gugatan dalam rekonvensi ini tidak ada relevansinya untuk dipertimbangkan lebih lanjut  
sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

**DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI**-----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Dalam Konvensi / Tergugat  
Dalam Rekonvensi adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara ini maka terhadap  
Penggugat Dalam Konvensi / Tergugat Dalam Rekonvensi haruslah dihukum  
membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam diktum putusan ;-----

Mengingat dan mempertimbangkan Pasal-pasal dan Peraturan Perundang-  
undangan yang berlaku dan HIR serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;-----

----- **MENGADILI** -----

**DALAM KONVENSI**-----

- **Dalam Eksepsi :**-----



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

Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang  
mengadili perkara perdata No. 94/Pdt.G.2013/PN.Cbn ;-----

- **Dalam Pokok Perkara :**-----

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

**DALAM REKONVENSI**-----

Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat Dalam Konvensi  
tidak dapat diterima ;-----

**DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI**-----

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi / Tergugat Dalam Rekonvensi  
membayar biaya perkara sebesar Rp. 701.000,- (Tujuh ratus ribu Rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim  
Pengadilan Negeri Cibinong pada hari : SENIN, Tanggal 17 Februari 2014 oleh LOISE  
BETTI SILITONGA, SH.MH. sebagai Hakim Ketua M.ERI JUSTIANSYAH, SH. dan  
DR. RONALD LUMBUUN, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan  
mana pada hari : SELASA, Tanggal 25 Februari 2014 diucapkan dalam persidangan  
yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh  
Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Dra.Rr.WAHYUNINGTYAS  
sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong dengan dihadiri oleh  
Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;-----

HAKIM ANGGOTA

Ttd

M.ERI JUSTIANSYAH, SH

ttd

HAKIM KETUA,

ttd

LOISE BETTI SILITONGA, SH.MH.

Hal.33 dari 34 hal.Put.Perdata No.94/Pdt.G/2013/

PN.Cbn.-



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

DR. RONALD LUMBUUN, SH., MH

PANITERA PENGGANTI,

ttd

Dra.Rr. WAHYUNINGTYAS

Rincian Biaya Perkara :

- Biaya Pendaftaran .....Rp. 30.000,-
- Biaya Proses .....Rp. 50.000,-
- Panggilan .....Rp. 610.000,-
- Redaksi .....Rp. 5.000,-
- Materai .....Rp. 6.000.- +
- Jumlah .....Rp. 701.000,-

**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)