



**P U T U S A N**

**Nomor : 80/Pdt.G/2013/PN.Cbn**

**” DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”**

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

**PT. PRATAMA PARAMITA PERSADA**, beralamat di Jl. Percetakan Negara

XI-A/167, Rawa Sari, Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Marsio Juwono, Selaku Direktur Utama, dalam hal ini menguasai kepada: BONARDO P.H. SINAGA, SH.MH. dan EDI MUKTHAR, SH. Advokat & Associates, beralamat di Menara Hijau Lt. 12 Jalam MT. Haryono Kav. 33 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 8 April 2013, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 10 April 2013, di bawah Nomor: 154/ SK/Pdt/2013/PN.Cbn. memberi Kuasa Substitusi tanggal 8 Nopember 2013 kepada: 1. Taha Hutapea, SH.MH. 2. Mursid Budiyanto,SH. yang kemudian Surat Kuasa Substitusi tersebut diperbaiki dengan Surat Kuasa tanggal 27 Pebruari 2014, Marsio Juwono memberi Kuasa kepada : Taha Hutapea, SH.MH. dan Mursid Budiyanto, SH. Para Advokad pada Kantor Bonardo P.H. Sinaga & Associates, beralamat di Gedung Graha Mobilkom, lantai 2 Jl. Raden Saleh Raya No. 53 Cikini Jakarta Pusat dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 Maret 2014, di bawah Nomor: 132/Pdt/2014

selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT;**

## Melawan:

**HERMAN ANGWIJAYA**, yang beralamat di Kampung Coolibah 32, Rt.06

Kelurahan Cimacan, Kecamatan Cipanas, Cianjur, Propinsi

Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

**BAHAGIA SEMBIRING** , **SH.MH.** dan **MARTIN**

**SEMBIRING, K., SH.** advocat/Penasehat Hukum pada Law

Office Bahagia Sembiring & Partners yang beralamat di

Golden Ruko Citra 2 Ext. Blok BE-IB No. 06 Pegadungan

Kalideres Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa tertanggal

11 Juli 2013 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan

Negeri Cibinong tanggal 16 Juli 2013 dibawah Nomor :

312 / Pdt / 2013 untuk selanjutnya disebut

sebagai.....**TERGUGAT;**

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan dengan perkara ini;-----

Setelah mendengarkan kedua belah pihak yang berperkara;-----

Setelah memperhatikan alat alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dipersidangan;-----

## ----- TENTANG DUDUKNYA PERKARANYA -----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat gugatannya bertanggal 10 April 2013, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 April 2013 di bawah Register No.: 80/Pdt,G/2013/PN.Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:-----

1 Bahwa Penggugat adalah sebuah perusahaan yang bergerak dibidang pengembangan properti dan bermaksud membeli tanah untuk dibangun perumahan sedangkan Tergugat adalah orang perorang yang mempunyai tanah dan bermaksud menjual tanah miliknya tersebut;-----

2 Bahwa dengan adanya persesuaian kehendak antara Pengugat dengan Tergugat bersepakat menandatangani da terikat pada Akta “ Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 195 tertanggal 17 Juni 2011, yang dibuat dihadapan Herry Sosiawan, SH. Notaris di Tangerang (P-1);-----

3 Bahwa Perjanjian Jual Beli (“PPJB”) pada pokoknya berisi :-----

- Penggugat setuju untuk membeli tanah milik Tergugat seluas 11.503 m2 (sebelas ribu lima ratus tiga meter persegi), yang terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1120/Curug (“Tanah”). (P-2);-----

- Bahwa harga Tanah keseluruhan disepakati sebesar Rp.1.840.480.000,- (satu milyar delapan ratus empat puluh juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah ) dengan cara pembayaran sebagai berikut:-----

a Pembayaran pertama sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dilakukan pada saat penadatangan “PPJB” yaitu pada tanggal 17 Juni 2011;-----

b Sedangkan sisanya sebesar Rp. 1.640.480.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) akan dibayar Penggugat kepada Tergugat 75 (tujuh puluh lima) hari setelah



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

pembayaran pertama atau selambat lambatnya pada tanggal  
05  
September  
2011;-----

4 Bahwa Pasal 3 “PPJB” mengatur tentang syarat batalnya perjanjian yaitu apabila setelah menandatangani “PPJB” ternyata Tanah tersebut masih dalam keadaan sengketa dan/atau Penggugat mendapat gangguan atau tuntutan kepemilikan Tanah dari Pihak Ketiga, maka “PPJB” dinyatakan batal dan Tergugat wajib mengembalikan semua pembayaran yang telah dilakukan Penggugat kepada Tergugat berserta ganti rugi atas biaya lapangan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat;-----

5 Bahwa Pasal 11 “ PPJB” berbunyi (dikutip);-----  
“mengenai akta ini dengan segala akibatnya pihak pihak memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Kabupaten Bogor  
“;-----

6 Bahwa pada saat penandatanganan PPJB pada tanggal 17 Juni 2011 Penggugat menyerahkan dan telah diterima baik oleh Tergugat sebuah cek Bank BCA No. AN. 020425, tertanggal 17 Juni 2011, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagai pembayaran pertama (P-3) dan telah dicairkan Tergugat pada tanggal yang sama sebagaimana tertera dalam Rekening Koran milik Penggugat periode 31-05-11 s/d tanggal 30-06-2011 halaman 1 (P-4);-----

7 Bahwa sesuai dengan hak yang diberikan kepada Penggugat berdasarkan “PPJB” lebih kurang seminggu setelah penandatanganan PPJB Penggugat langsung melakukan kegiatan persiapan untuk pembangunan perumahan yaitu antara lain :

- Membuat dan mengaspal jalan masuk kelokasi tanah, melakukan pembersihan tanah, mengeruk, meratakan tanah, membuat pintu gerbang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta membangun kantor pemasaran, mengurus dan mengajukan segala bentuk perijinan ke instansi yang berwenang berkaitan dengan pembangunan perumahan dimaksud, antara lain Ijin Lokasi, Ijin Mendirikan Bangunan dan lain lain;-----

8 Bahwa ternyata Ijin Lokasi yang diajukan Penggugat, ditolak oleh instansi yang berwenang dan secara tertulis diberitahukan bahwa lokasi pembangunan perumahan masih termasuk dalam lokasi cadangan tanah makam yang sudah diserahkan PT. Sentul City kepada Pemerintah Kabupaten Bogor atau dengan kata lain Tanah adalah milik Pemerintah Kabupaten Bogor, sesuai surat No. E.40/946-PP, tertanggal 04 Agustus 2011, Badan Perjanjian Terpadu, Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor (P-5);-----

9 Juga sewaktu sedang melakukan kegiatan persiapan atas tanah, Penggugat mendapat teguran lisan dan tertulis dari pihak PT. Swakarsa Wira Mandiri ("PT.SWM") anak perusahaan dari PT. Sentul City, yang melarang dan meminta Penggugat untuk menghentikan dan tidak meneruskan pekerjaan persiapan, sebagaimana tertera dalam Surat PT. SWM tertanggal 15 Agustus 2011 (P-6);--- PT. SWM mengklaim bahwa Tanah aquo termasuk dalam tanah milik mereka berdasarkan :-----

a Surat Perikatan untuk melakukan Pelepasan /penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah, Nomor: XI.U/Perj/53/1994, tertanggal 09 Juli 1994 antara PT. Perkebunan XII dengan PT. Koperasi Karyawan Perkebunan XI (P-7) ;-----

b Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah PT.Perkebunan Nusantara XI Gunung Sindur, Serpong, Tangerang, Nonmor: 178/SP/Kop.XI/VII/94, tertanggal 18 Juli 1994, antara PT. Kopkar PT. P.XII dengan PT.SWM (P-7);-----

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 10 Bahwa dengan ditolaknya permohonan Ijin Lokasi oleh Pemerintah Kabupaten Bogor dan adanya klaim atau tuntutan dari PT. SWM tentang hak atas kepemilikan Tanah a-quo, demi menghindari hal hal yang tidak diinginkan terhitung sejak tanggal 01 September 2011 Penggugat menghentikan seluruh kegiatan atas Tanah a-quo;-----
- 11 Bahwa atas kegiatan persiapan dan pengurusan Ijin Lokasi, Penggugat telah mengeluarkan biaya lapangan kurang lebih sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang antara lain terdiri dari biaya sewa alat berat untuk meratakan tanah, membuat jalan masuk ke lokasi tanah sepanjang kurang lebih 300 m, biaya material jalan seperti aspal batu kerikil dan lain lain, biaya tukang termasuk biaya bahan bahan bangunan untuk kantor pemasaran serta membuat pintu gerbang dan biaya administrasi dalam pengurusan ijin lokasi (P-9);---
- 12 Bahwa keadaan dan status Tanah tidak seperti yang Tergugat janjikan, yaitu ternyata Tanah adalah milik Pemerintah Kabupaten Bogor yang diperoleh dari PT. Sentul City dan ini bersesuaian dengan peringatan dari PT. SWM anak Perusahaan PT. Sentul City, terbukti bahwa Tanah adalah bukan milik Tergugat atau Tanah masih dalam keadaan sengketa atau setidaknya tidaknya ada gangguan atau tuntutan kepemilikan Tanah dari Pihak Ketiga, sehingga dengan demikian syarat batalnya perjanjian yaitu Pasdal 3 “ PPJB “ telah terpenuhi dan Tergugat harus mengembalikan Pembayaran Pertama dan membayar ganti rugi biaya lapangan yang telah dikeluarkan kepada Penggugat tanpa syarat apapun;-----
- 13 Bahwa Penggugat telah beberapa kali meminta secara lisan agar Tergugat memenuhi kewajibannya yang telah diperjanjikan dalam “ PPJB “ tetapi permintaan itu tidak pernah ditanggapi tetap bersikeras bahwa Tanah adalah miliknya dalam keadaan sengketa dengan pihak ketiga;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Bahwa dengan itikad baik Penggugat yang telah memperingatkan Tergugat melalui surat simasi tertanggal 24 September 2012 No.: 45/BPHS/IX/201 akan tetapi juga tidak digubris oleh Tergugat. Hal ini membuktikan bahwa Tergugat telah mempunyai itikad buruk.

(P-10);-----

15 Bahwa tindakan Tergugat yang beritikad buruk dengan tidak mau mengembalikan pembayaran pertama dan membayar ganti rugi biaya lapangan yang telah Penggugat keluarkan adalah perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang sangat merugikan Penggugat yang telah dilakukan oleh Tergugat;-----

16 Bahwa Penggugat telah melaporkan Tergugat kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resor Metro Tangerang Kota dengan Nomor Laporan : LP/K/1045/X/2012/PMJ/Restro Tangerang Kota pada hari Kamis 18 Oktober 2012 dengan dalil bahwa Tergugat telah melakukan “Penipuan dan Penggelapan “ terhadap Penggugat (Pasal 378 dan Pasal 372 KUHP) P-11;-----

17 Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 663.K/Sip/1971 tanggal 06 Agustus 1973 mengenai sahnya perjanjian menyangkut tanah (dikutip) :-----

“ Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur Undang Undang Agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan didasari hal hal yang tidak wajar atau itikad itikad yang tidak jujur”;-----

Bahwa Tergugat tidak mempunyai itikad baik terhadap Penggugat yang mana berdasarkan fakta hukum di atas menyebabkan batalnya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat. Penggugat mengajukan permohonan pembatalan

#### 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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 195 tanggal 17 Juni 2011 antara

Penggugat dengan Tergugat;-----

18 Bahwa akibat perbuatan ingkar janji yang dilakukan Tergugat, maka Penggugat menderita kerugian, dengan rincian sebagai berikut:-----

a Uang Pembayaran Pertama sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);-----

b Biaya Lapangan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);-----

c Kehilangan keuntungan dari pengelolaan uang sebesar Rp. 350.000.000,- yang rata rata setiap bulannya dapat menghasilkan keuntungan sebesar 1% (satu prosen), atau  $1\% \times \text{Rp. } 350.000.000,- = \text{Rp. } 3.500.000,-$ ;-----

Kerugian ini harus dibebankan kepada Tergugat dan dihitung sebagai denda keterlambatan pengembalian terhitung sejak tanggal 1 September 2011;-----

19 Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti memlakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan beritikad buruk, maka untuk menghindari agar putusan Pengadilan nantinya tidak sia sia (ilusoir) serta karena ada dugaan kuat Tergugat hendak memindah tangankan hartanya, sehubungan dengan adanya gugatan ini, bersama ini pula Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terlebih dahulu atas harta kekayaan Tergugat yaitu :-----

- Sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya terletak di Kampung Coolobah 32 Rt.06 Rw. 06. Kelurahan Cimacan, Kecamatan Cipanas, Cianjur, Propinsi Jawa Barat;-----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal hal sebagaimana yang telah diuraikan di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan memutuskan dengan amarnya sebagai berikut:-----

Dalam Provisi :-----

Meletakkan sita jaminan terhadap asset Tergugat yakni :-----

Sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Kmpung Coolibah 32 Rt.06 Rw. 06 Kelurahan Cimacan, Kabupaten Cipanas, Cianjur,

Propinsi Jawa Barat;-----

Dalam Pokok Perrkara :-----

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
- 2 Menyatakan Pengadilan Negeri Kabupaten Bogor berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan a quo yang diajukan Penggugat;-----
- 3 Menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 195, tertanggal 17 Juni 2011, yang dibuat dihadapan Herry Sosiawan, SH. Notaris di Tangerang;----
- 4 Menyatakan bahwa Tergugat telah ingkar janji (wansprestasi), karena tidak mengembalikan uang Pembayaran Pertama dan membayar ganti rugi atas biaya lapangan yang telah dikeluarkan Penggugat yang semuanya berjumlah sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);-----
- 5 Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang Pembayaran Pertama dan membayar ganti rugi atas biaya lapangan yang telah dikeluarkan Penggugat yang semuanya berjumlah Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, selambat lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan;-----
- 6 Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan pengembalian uang Pembayaran Pertama dan membayar ganti rugi atas biaya lapangan sebesar

#### 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% x Rp. 350.000.000,- setiap bulan terhitung sejak tanggal 1 September 2011

sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik;-----

7 Menyatakan sah dan berharga sita jainan (Conservator beslag) yang telah diletakan atas harta kekayaan Tergugat berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berada diatasnya yang terletak di Kampung Coolibah 32 Rt.06 Rw.06 Kelurahan Cimacan, Kecamatan Cipanas, Cianjur, Propinsi Jawa Barat, tersebut;

8 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun diajukan upaya hukum perlawanan, banding, verzet ataupun kasasi (Uit voerbaar bij voorraad);-----

9 Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Atau :-----

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasa Hukumnya Taha Hutapea,SH.MH. dan Mursid Budiyanto, SH. Advocat pada Kantor Hukum Binardo P.H. & Associates, beralamat di Gedung Graha Mobilkom lantai 2 Jl Raden Saleh Raya No. 53 Cikini Jakarta Pusat, sedangkan Tergugat hadir Kuasa Hukumnya Bahagia Sembiring, SH.MH. dan Martin Sembiring, SH. Advocat/ Penasehat Hukum pada Law Office Bahagia Sembiring & Partners yang beralamat di Golden Passage Ruko Citra 2 Ext. Blok BE-IB No. 06 Pegadungan Kalideres Jakarta Barat;-----

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak hadir dipersidangan dengan diwakili oleh Kuasanya masing-masing, maka sesuai dengan Perma No.1 Tahun 2008 dan pasal 130 HIR, Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian melalui



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lembaga mediasi dengan Mediator Hakim : LILIK SUGIHARTONO, SH  
berdasarkan penetapan No. 80/Pen.Pdt.G/2013/PN.Cbn tanggal 17 Juli 2013;-----

Menimbang, bahwa setelah mediasi tersebut dilaksanakan oleh Hakim  
Mediator, ternyata berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Oktober 2013 kedua  
belah pihak tidak berhasil/gagal mencapai kesepakatan untuk menyelesaikan  
sengketa tersebut dengan jalan perdamaian, oleh karena itu sidang perkara ini  
dilanjutkan dengan membaca gugatan Penggugat yang mana, isinya dipertahankan  
oleh Penggugat;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah  
mengajukan jawabannya bertanggal 06 Nopember 2013, dan diserahkan  
dipersidangan pada tanggal 13 Nopember 2013 sebagai  
berikut:-----

I DALAM

EKSEPSI:-----

a Eksepsi Surat Kuasa Substitusi tidak  
sah;-----

Surat Kuasa Substitusi tidak sah, karena dalam surat kuasa awal /pokok  
tidak ada kewenangan Penerima Kuasa awal untuk memberikan Surat  
Kuasa lagi kepada Penasehat Hukum lainnya;-----

A. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak ( Exceptio ex juri terti ) : -----

a. Bahwa Penggugat dalam Posita surat gugatannya menyebutkan :

*“Bahwa dengan adanya persesuaian kehendak antara Penggugat  
dengan Tergugat bersepakat menandatangani dan terikat pada Akta  
“ Perjanjian Pengikatan Jual Beli ( PPJB )” Nomor 195, tertanggal  
17 Juni 2011, yang di buat dihadapan HERRY SOSIAWAN, SH.,*



*Notaris Tangerang*” ( vide surat gugatan a quo pada halaman (2)

*poin (2) );-----*

dan selanjutnya juga di sebutkan dalam Posita surat gugatan pada halaman (2) poin (4) :-----

*“Bahwa Pasal (3) “ PPJB “ mengatur tentang syarat batalnya ... dst” ;-----*

huruf (a) dan (b) menyebutkan tentang suatu peristiwa hukum yang di buat oleh Pejabat Umum ( Notaris ), namun dalam surat gugatannya tidak menarik Notaris a quo dalam surat gugatannya, padahal dengan Penggugat menarik Notaris sebagai Pihak dalam surat gugatannya tentu sangat membantu sekali untuk kejelasan dalam gugatan a quo, untuk menjelaskan maksud/pengertian Akta yang dibuat oleh Notaris a quo;-----

Sehingga jelas dan nyata surat Gugatan a quo kekurangan Pihak.;----

- b Bahwa kekurangan pihak lainnya dalam surat gugatan a quo yaitu dalam surat gugatan a quo menyebutkan pada halaman (4) poin (8) :--

*“ Bahwa ternyata ijin lokasi yang diajukan Penggugat, ditolak oleh instansi yang berwenang dan secara tertulis di beritahu bahwa lokasi pembangunan perumahan termasuk dalam lokasi cadangan tanah makam yang sudah diserahkan PT.Sentul City kepada Pemerintah Kabupaten Bogor atau dengan kata lain tanah adalah milik Pemerintah Kabupaten Bogor ...dst “ ( vide surat gugatan a quo halaman (4) poin (8) “*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun Penggugat dalam surat gugatannya tidak menarik Pemerintah Kabupaten Bogor yang dimaksud menjadi Pihak dalam surat gugatannya, padahal dengan ditariknya Pemerintah Kabupaten Bogor sebagai pihak, tentu membuat terang dan jelas gugatan a quo dan juga status tanah dalam perkara a quo atau dalam arti lain, apakah surat tersebut valid atau hanya dugaan semata atau surat a quo masih perlu menunggu klarifikasi dari dinas/instansi terkait;-----

Nah...tentu pihak yang dapat menjawab hal ini semua adalah Pemerintah Kabupaten Bogor yang dimaksud Penggugat, maka sangat jelas dan nyata surat gugatan a quo kekurangan pihak-----

- c Bahwa kekurangan pihak lainnya lagi dalam surat gugatan a quo yaitu dalam surat gugatan a quo menyebutkan pada halaman (4) poin (9);---

*“ juga sewaktu sedang melakukan kegiatan persiapan atas tanah, Penggugat mendapat teguran lisan dan tulisan dari pihak PT. Swakarsa Wira Mandiri ( “PT. SWM” ) anak perusahaan dari PT. Sentul City...dst”;-----*

namun Penggugat dalam surat gugatannya tidak menarik **pihak PT. Swakarsa Wira Mandiri ( “PT. SWM” ) anak perusahaan dari PT. Sentul City** yang dimaksud menjadi Pihak dalam surat gugatannya, padahal dengan ditariknya **pihak PT. Swakarsa Wira Mandiri ( “PT. SWM” ) anak perusahaan dari PT. Sentul City** menjadi “pihak”, tentu membuat terang dan jelas gugatan a quo dan juga status tanah dalam perkara a quo atau dalam arti lain, apakah surat tersebut valid atau hanya dugaan semata atau dalam arti lain hanya akal-akalan saja; Nah...tentu pihak yang dapat menjawab hal ini semua adalah **pihak PT. Swakarsa Wira Mandiri ( “PT. SWM” ) anak perusahaan dari**

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*PT. Sentul City* yang dimaksud Penggugat, maka sangat jelas dan nyata surat gugatan a quo kekurangan pihak;-----

d Bahwa dalam PETITUM gugatan Penggugat pada halaman (8) poin (8) mengatakan :-----

*“ Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun diajukan upaya hukum perlawanan, banding, verzet ataupun kasasi ( uit voerbaar bij voorraad)”*

namun dalam Posita gugatan a quo tidak menguraikan tentang kepentingan atau yang mendesak apa sehingga ada urgensi permintaan “ uit voerbaar bij voorraad” didalam Petitemnya;

Maka telah jelas dan nyata gugatan a quo Obscuur Libel;

## **B. KONTRADIKSI ANTARA POSITA DAN PETITUM;**

a Bahwa dalam PETITUM gugatan Penggugat pada halaman (8) poin (5) mengatakan :-----

*“ Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang pembayaran Pertama dan membayar ganti rugi atas biaya lapangan yang telah dikeluarkan Penggugat yang semuanya berjumlah sebesar Rp. 350.000.000,- ( tiga ratus lima puluh juta rupiah ) kepada Penggugat, secara tunai dan sekaligus ,*



selambat-lambatnya 7 ( tujuh ) hari terhitung sejak putusan

ini ucapkan”;-----

namun dalam POSITA GUGATANYA tidak menguraikan

tentang :-----

“selambat-lambatnya 7 ( tujuh ) hari terhitung sejak putusan

ini ucapkan”;-----

Sehingga tidak terbina sinkronisasi dan konsistensi antara

Posita dan

Petitum ;-----

Maka telah jelas dan nyata gugatan Penggugat kabur

( Obscuur Libel);-----

b Bahwa dalam PETITUM gugatan Penggugat pada halaman

(8) poin (8) mengatakan :-----

“ Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat  
dilaksanakan terlebih dahulu meskipun diajukan  
upaya hukum perlawanan, banding, verzet ataupun  
kasasi ( uit voerbaar bij  
voorraad);-----

namun dalam Posita gugatan a quo tidak menguraikan tentang

“ uit voerbaar bij voorraad” yang dimaksud;-----

Maka telah jelas dan nyata gugatan tidak sinkron antara Posita

dan Petitum, ;-----

C. Eksepsi Gugatan Prematur;-----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a Bahwa dalil Penggugat dalam surat gugatannya pada poin (8) halaman (4) mengatakan :-----

“Bahwa ternyata Ijin Lokasi yang di ajukan Penggugat, di tolak oleh instansi yang berwenang dan secara tertulis di beritahukan bahwa lokasi pembangunan perumahan masih termasuk dalam lokasi cadangan tanah makam yang sudah diserahkan PT. Sentul City kepada Pemerintah Kabupaten Bogor, atau dengan kata lain Tanah adalah milik Pemerintah Kabupaten Bogor, sesuai surat No. E40/946-PP, tertanggal 04 Agustus 2011, Badan Perijinan Terpadu, Pemerintah Kabupaten Bogor”-----

Padahal surat dari Pemerintah Kabupaten Bogor, No. E40/946-PP, tertanggal 04 Agustus 2011, Badan Perijinan Terpadu, pada poin (3) yang dimaksud menyebutkan :-----

“ Atas dasar tersebut di beritahukan bahwa permohonan Saudara belum dapat diproses lebih lanjut menunggu hasil klarifikasi dari dinas/instansi terkait”-----

**artinya dalam hal ini** seandainya jika Penggugat serius untuk mengurus ijin tersebut tentu seharusnya Penggugat menindaklanjuti pengurusannya ke dinas/instansi terkait yang dimaksud;-----

Maka telah jelas dan nyata gugatan Penggugat masih premature;-----

Bahwa berdasarkan yang terurai dalam eksepsi, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI :-----

- 1 Bahwa dalam eksepsi tersebut diatas mohon dimasukkan secara mutatis mutandis dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan

Jawaban Dalam Pokok Perkara  
ini;-----

- 2 Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;-----

- 3 Bahwa gugatan a quo sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah PT. Pratama Paramita Persada beralamat di jalan Percetakan Negara XI-A/167, Rawa Sari, Cempaka Putih, Jakarta Pusat sementara dalam PPJB Nomor 195 dalam perkara a quo pada halaman (2) poin (2) menyebutkan-----

“ anggaran dasar mana pada saat ini masih dalam proses pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, yang salinan resminya bermaterai yang cukup diperlihatkan kepada saya, Notaris “-----

- 4 Bahwa sehubungan dengan poin (3) a quo, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugata Konvensi menggunakan haknya, agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membuktikan dalam peradilan perkara a quo, mengenai bukti Anggaran Dasar a quo dan bukti apakah telah ada Pengesahan Anggaran Dasar yang dimaksud, dalam hal ini untuk menguji Legal Standing Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam mengajukan gugatan a quo ;-----

#### 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)



5 Bahwa untuk poin (4) surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi a quo pada halaman 2 menyebutkan :-----

“ 4. Bahwa Pasal 3 “? PPJB” mengatur tentang syarat batalnya perjanjian yaitu apabila setelah penandatanganan “ PPJB” ternyata Tanah tersebut masih dalam keadaan sengketa dan/atau Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendapat gangguan atau tuntutan kepemilikan Tanah dari Pihak Ketiga, maka “ PPJB” dinyatakan batal dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi wajib mengembalikan semua pembayaran yang telah dilakukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi beserta ganti rugi atas biaya lapangan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi”;-----

Bahwa dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut ditas harus di tolak dan dikesampingkan karena, karena dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut sangat menyesatkan dan adapun alasan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengatakan dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyesatkan adalah :-----

Karena Pasal 3 pada PPJB a quo yang sepakati pada halaman (5) Pasal 3 adalah :-----

- a Pihak Pertama dengan ini menjamin, bahwa Bidang Tanah tersebut diatas adalah benar-benar kepunyaan Pihak Pertama dan Pihak Pertama berhak untuk menjualnya, serta tidak sedang disewakan dan tidak dijaminkan secara bagaimanapun juga kepada atau terikat perjanjian dengan pihak lain, tidak berarti dengan beban-beban apapun juga, tidak dalam keadaan sengketa/perkara dan pula bebas dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sita, sehingga Pihak Kedua tidak akan mendapat gangguan dan/atau rintangan serta tuntutan dari siapapun juga mengenai hal itu';-----

i mari kita uji klausul tersebut diatas :-----

- Apakah benar Bidang Tanah tersebut diatas adalah benar-benar kepunyaan Pihak Pertama ( Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kovensi ) ?;-----

- bahwa berdasarkan Sertifikat Nomor 1120/Curug, seluas 11.503 m<sup>2</sup> ( sebelas ribu limaratus tiga meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 19-06-1995 ( sembilan belas Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh lima) Nomor 11807/1995, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunungsindur, Kelurahan Curug, terdaftar atas nama HERMAN ANGWIDJAJA;-----

- maka faktanya bidang Tanah tersebut diatas adalah benar-benar Hak Milik Pihak Pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kovensi), maka klausul tersebut adalah **terbukti**, artinya tidak

## 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

bertentangan dengan hal-hal yang

tertuang dalam PPJB a quo;-----

- apakah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kovensi dapat menjual bidang tanah dengan Sertifikat Nomor 1120/Curug dalam perkara a quo ?;-----

- Dan jika dalam Sertifikatnya adalah Hak Milik, maka tentu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kovensi dapat menjualnya, maka klausul tersebut adalah benar adanya artinya tidak bertentangan dengan hal-hal yang tertuang dalam PPJB a

quo;-----

--

- apakah bidang tanah dengan Sertifikat Nomor 1120/Curug dalam perkara a quo sedang disewakan kepada pihak lain ?;-----

- dalam faktanya tidak sedang disewakan, maka klausul tersebut benar adanya artinya tidak bertentangan dengan hal-hal yang tertuang dalam PPJB a quo;-----

- apakah bidang tanah dengan Sertifikat Nomor 1120/Curug dalam perkara a quo sedang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijamin  
kepada  
pihak  
lain ?-----

- dalam faktanya dalam Sertifikat bidang tanah dalam perkara a quo tidak sedang dalam jaminan maka klausul tersebut benar adanya, artinya tidak bertentangan dengan hal-hal yang tertuang dalam PPJB a quo;-----
- apakah bidang tanah dengan Sertifikat Nomor 1120/Curug dalam perkara a quo sedang dalam sengketa /perkara dan pula bebas dari sita?-----
- Faktanya tidak ada pemblokiran terhadap warkah Sertifikat dalam perkara a quo ( BPN) dan juga tidak sedang dalam berperkara dengan pihak lain, dan juga tidak ada sita dari pihak lain, maka klausul tersebut benar adanya, artinya tidak bertentangan dengan hal-hal yang tertuang dalam PPJB a quo;-----
- Apakah Penggugat mendapatkan gangguan dan/ atau rintangan serta tuntutan dari siapapun juga mengenai hal itu ( terbatas hanya sesuai hal-hal yang tertuang dalam PPJB a quo ) yaitu ( apakah ada pihak lain ada yang mengganggu gugat yang

#### 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)



mengklaim bidang tanah dalam perkara a quo adalah miliknya dengan membuktikan sertifikat / alas hak kepemilikannya, apakah ada pihak lain dapat membuktikan untuk dapat menjual bidang tanah dalam perkara a quo dengan membuktikan Akta Jual Beli yang sah, apakah ada pihak lain dapat membuktikan bahwa bidang tanah dalam perkara a quo sedang dalam sewa menyewa, apakah ada pihak lain dapat membuktikan bidang tanah dalam perkara a quo sedang dalam jaminan secara sah dan apakah ada pihak lain dapat membuktikan bahwa bidang tanah dalam perkara a quo sedang dalam proses berperkara di pengadilan atau di Kepolisian atau sita jaminan ?

);-----

- Untuk menjawab hal ini Penggugat Rekonvensi / Tergugat Kovensi mempergunakan haknya untuk meminta kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonveni untuk membuktikan keseluruhan pertanyaan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Kovensi tersebut, karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mendalilkannya;-----

----





- Apakah pihak Penggugat tidak dapat mempergunakan jalan masuk ke lokasi bidang tanah dalam perkara a quo ?-----

- Namun jika telaah dalam surat gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi pada poin (7) halaman (3), terbukti secara jelas dan nyata, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat mempergunakan jalan masuk ke lokasi bidang tanah dalam perkara a quo, karena terbukti Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengaspal jalan masuk, mengeruk , meratakan tanah, membuat pintu gerbang serta membangun kantor pemasaran;-----

- Maka berdasarkan yang terurai diatas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara jelas, nyata dan meyakinkan tidak melakukan pelanggaran terhadap PPJB dalam perkara a quo dan dengan sendirinya juga dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam hal ini harus di tolak dan di kesampingkan;-----
- Bahwa terlepas dari yang terurai diatas, sebenarnya dalam PPJB a quo diatur hak tangguh sebagaimana dalam Pasal 3 dalam alinea yang



ke...5;

6 Bahwa dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam surat gugatannya pada poin (8) halaman (4) mengatakan :-----

“Bahwa ternyata Ijin Lokasi yang di ajukan Penggugat, di tolak oleh instansi yang berwenang dan secara tertulis di beritahukan bahwa lokasi pembangunan perumahan masih termasuk dalam lokasi cadangan tanah makam yang sudah diserahkan PT. Sentul City kepada Pemerintah Kabupaten Bogor, atau dengan kata lain Tanah adalah milik Pemerintah Kabupaten Bogor, sesuai surat No. E40/946-PP, tertanggal 04 Agustus 2011, Badan Perijinan Terpadu, Pemerintah Kabupaten Bogor”-----

dalil tersebut harus di tolak dan dikesampingkan, karena mengenai dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut bukan salah satu alasan/syarat dapatnya PPJB dalam perkara a quo dapat dibatalkan ( vide PPJB a quo pada halaman 5-6 Pasal 3 alinea pertama dan alinea kedua ) dan seandainya pun jika hal itu adalah salah satu kategori syarat dapat di batalkan PPJB dalam perkara a quo, quod non surat yang dimaksud oleh Penggugat No. E40/946-PP, tertanggal 04 Agustus 2011, dari Badan Perijinan Terpadu, Pemerintah Kabupaten Bogor adalah belum dalam kategori Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, karena surat tersebut masih memerlukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan atau karena masih menunggu hasil klarifikasi tertulis dari dinas/instansi terkait ( vide surat dari Pemerintah Kabupaten Bogor, No. E40/946-PP, tertanggal 04 Agustus 2011, Badan Perijinan Terpadu, pada poin (3) yang menyebutkan :-----

“ Atas dasar tersebut di beritahukan bahwa permohonan Saudara belum dapat diproses lebih lanjut menunggu hasil klarifikasi dari dinas/instansi terkait”-----

7 Bahwa dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada poin (9) mengatakan :

“Juga sewaktu sedang melakukan kegiatan persiapan atas tanah, Penggugat mendapatkan teguran lisan dan tertulis dari PT. Swakarsa Wira Mandiri ( “PT. SWM”) anak perusahaan dari PT. Sentul City, yang melarang dan meminta Penggugat untuk menghentikan dan tidak meneruskan pekerjaan persiapan, sebagaimana tertera dalam surat PT. SWM tertanggal 15 Agustus 2011 PT. SWM mengklaim bahwa tanah a quo termasuk dalam tanah milik mereka berdasarkan :

- a Surat Perikatan untuk melakukan pelepasan/penyerahan dan penerimaan Hak Atas Tanah, nomor XI.U/Perj/53/1994, tertanggal 09 Juli 1994, antara PT. Perkebunan XII dengan PT. Koprasi Karyawan PT. Perkebunan XI,
- b Surat Perjanjian Pemanfaatan tanah PT. Perkebunan Nusantara XI Gunung Sindur, Serpong , Tangerang, nomor 178/SP/Kop. XI/VII/94, tertanggal 18 Juli 1994 antara PT. Kopkar PT.PXII dengan PT. SWM”

Bahwa dalil tersebut diatas harus ditolak dan dikesampingkan, karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak pernah bersengketa

#### Disclaimer

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



dengan PT. Swakarsa Wira Mandiri ( "PT. SWM") anak perusahaan dari PT. Sentul City dan sebagai bukti pada saat pemeriksaan Sertifikat bidang tanah dalam perkara a quo dalam rangka di lakukan PPJB dalam perkara a quo bersih dari sengketa dan juga demikian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak pernah bersengketa dengan dengan PT. Perkebunan XII, PT. Koprasi Karyawan PT. Perkebunan XI, artinya jika pihak-pihak tersebut dalam poin ini mempunyai alas hak syah quod non seharusnya melakukan tuntutan hukum kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, namun faktanya tidak ada tuntutan hukum kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka hal ini bukanlah alasan yang dapat membatalkan PPJB dalam perkara a quo;-----

8 Bahwa untuk dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada poin 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 dan 19 harus di tolak dan di kesampingkan, karena, mohon jawaban Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara dimasukan secara mutatis mutandis yang tidak terpisahkan untuk jawaban Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dalam poin ini;-----

9 Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatan a quo dan jika di hubungkan dengan Jawaban Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menurut hemat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah hanya akal-akalan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi saja, untuk menghindari tanggungjawabnya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana dalam PPJB dalam perkara a quo pada Pasal 2 ayat (2)



yang

bunyinya :-----

“Sedangkan sisanya sebesar Rp. 1.640.480.000,- ( satu milyar enam ratus empat puluh juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah ) akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama 75 ( tujuh puluh lima ) hari setelah pembayaran pertama atau selambat-lambatnya pada tanggal 05-09-2011 ( lima September dua ribu sebelas );-----

- dalam hal pihak kedua lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana tersebut diatas, maka kepada pihak kedua dikenakan denda sebesar 1,25 % ( satu koma dua puluh lima permil ) per hari, dengan batas maksimal keterlambatan 30 ( tiga puluh ) hari, denda mana harus dibayar oleh pihak pertama kepada pihak kedua dengan seketika dan sekaligus lunas;-----
- apabila sampai dengan jangka waktu yang ditentukan pihak kedua tidak dapat melunasi pemabyaran tersebut maka perjanjian menjadi batal dan uang yang sudah di bayarkan kepada pihak pertama tidak dapat di kembalikan lagi ( hangus )’;-----

10 Bahwa dalam surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meminta dalam Provisi meletakkan sita jaminan terhadap asset Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, yakni sebidang tanah dan bangunan yang berada diatasnya yang terletak di Kampung Coolibah 32, RT 06 RW. 06, Kelurahan Cimacan, Kecamatan Cipanas, Cianjur, Propinsi Jawa barat, namun tidak menyebutkan alas hak apa yang melekat terhadap bidang tanah tersebut dan siapa pemilik yang tertera pada alas haknya, berapa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luasnya, batas-batasnya dan lainnya artinya Permintaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk di lakukan disita jaminan ( Conservator beslag ) tidak jelas dan juga objek yang disita oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bukan objek barang yang di perkarakan, maka sudah menjadi sewajarnya permohonan sita tersebut harus di tolak dan di kesampingkan;-----

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara a quo, memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI:-----

- 1 Menerima jawaban Tergugat -----
- 2 Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.-----
- 3 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima.-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

- 1 Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya.-----
- 2 Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara a quo.-----

DALAM REKONVENSI :-----

- 1 Bahwa dalam eksepsi dan Konvensi tersebut diatas mohon dimasukkan secara mutatis mutandis dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Rekonvensi;-----
- 2 Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatan a quo dan jika di hubungkan dengan Jawaban Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menurut hemat Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah hanya akal-akalan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi saja, untuk menghindari tanggungjawabnya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana dalam PPJB dalam perkara a quo pada Pasal 2 ayat (2) yang bunyinya :-----

“Sedangkan sisanya sebesar Rp. 1.640.480.000,- ( satu milyar enam ratus empat puluh juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah ) akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama 75 ( tujuh puluh lima ) hari setelah pembayaran pertama atau selambat-lambatnya pada tanggal 05-09-2011 ( lima September dua ribu sebelas );-----

- dalam hal pihak kedua lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana tersebut diatas, maka kepada pihak kedua dikenakan denda sebesar 1,25 % ( satu koma dua puluh lima permil ) per hari, dengan batas maksimal keterlambatan 30 ( tiga puluh ) hari, denda mana harus dibayar oleh pihak pertama kepada pihak kedua dengan seketika dan sekaligus lunas;-----
- apabila sampai dengan jangka waktu yang ditentukan pihak kedua tidak dapat melunasi pemabyaran tersebut maka perjanjian menjadi batal dan uang yang sudah di bayarkan kepada pihak pertama tidak dapat di kembalikan lagi ( hangus )';-----

3 Bahwa berhubung gugatan a quo hanya akal-akalan dari Penggugat Konvensi/Tergugat

4 Rekonvensi, maka sudah sewajarnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dalam Perkara ini untuk membatalkan PPJB dalam perkara a quo;

#### 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)





- 5 Bahwa berhubung juga gugatan a quo hanya akal-akalan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan juga dengan telah lewatnya jangka waktu sebagaimana diatur dalam PPJB dalam perkara a quo, maka sudah sewajarnya Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan mengenai uang yang telah di bayarkankan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalam PPJB a quo kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak perlu di kembalikan lagi ( hangus ) atau menjadi hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi; -----
- 6 Bahwa sehubungan dengan adanya persoalan dalam Perkara a quo, menjadikan Sertifikat dalam perkara a quo ditahan oleh pihak Kepolisian Polda Bandung, sementara proses pidananya sampai sekarang tidak jelas sampai dimana;-----
- 7 Bahwa berhubung juga gugatan a quo hanya akal-akalan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan juga dengan telah lewatnya jangka waktu sebagaimana diatur dalam PPJB dalam perkara a quo, sudah seharusnya Majelis Hakim dalam Perkara a quo menghukum pihak yang terkait untuk mengembalikan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi tanpa syarat apapun;-----

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara a quo, memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :-----

PRIMER :-----

- 1 Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ( PPJB)” Nomor 195, tertanggal 17 Juni 2011, yang di buat dihadapan HERRY SOSIAWAN, SH., Notaris Tangerang batal;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Menyatakan mengenai uang yang telah di bayarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalam PPJB a quo kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak perlu di kembalikan lagi ( hangus ) atau menjadi hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;-----
- 3 Menghukum pihak yang terkait yang menguasai Sertifikat Nomor 1120/ Curug, seluas 11.503 m<sup>2</sup> ( sebelas ribu lima ratus tiga meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 19-06-1995 ( sembilan belas Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh lima) Nomor 11807/1995, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunungsindur, Kelurahan Curug, terdaftar atas nama HERMAN ANGWIDJAJA ( Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi ) untuk mengembalikan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tanpa syarat apapun;-----
- 4 Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara a quo.-----

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Pihak Tergugat memohon putusan yang seadil-adilnya ( Ex Aequo Et Bono ).-----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut Penggugat telah pula mengajukan Repliknya tertanggal 27 Nopember 2013, yang untuk ringkasnya dianggap telah termuat dalam putusan ini, dan atas Replik tersebut Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 6 Januari 2014, yang untuk ringkasnya dianggap telah termuat dalam putusan ini;-----

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

#### 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 Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 195 tanggal 17 Juni 2011,  
sesuai dengan asli, diberi tanda P –  
1;-----
- 2 Foto copy Buku Tanah Hak Milik No. 1120 Propinsi Jawa Barat, Kabupaten  
Bogor Kecamatan gunung Sindur Desa Curug, copy dari copy, diberi  
tanda P – 2;-----
- 3 Foto copy Cek Bank Central Asia bertanggal 17 Juni 2011, foto copy dri foto  
copy, diberi tanda P – 3;-----
- 4 Foto copy Kwitansi pembayaran bertanggal Tangerang 15 Juni 2011, dari PT.  
Pratama Paramita Persada, sesuai dengan asli, diberi tanda P – 3a;-----
- 5 Foto copy Rekening Koran atas nama Marsio Juwono, sesuai dengan asli, diberi  
tanda P – 4;-----
- 6 Foto copy Surat Dari Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor Badan Perijinan  
Terpadu, bertanggal 4 Agustus 2011, Nomor: E.40/946-PP, perihal  
Pemberitahuan, , diberi tanda P – 5;-----
- 7 Foto copy PT. Swakarya Wira Mandiri, bertanggal 15 Agustus 2011 diberi tanda  
P – 6-----
- 8 Foto copy Surat Perikatan untuk melakukan Penyerahan Dan Penerima Hak Atas  
Tanah No.: XI.U/Perj/53/1994 tanggal 9 Juli 1994, Foto copy dari copy, diberi  
tanda P - 7;-----
- 9 Foto copy Adendum Surat Perjanjian Nomor: XI.U/Perj/53/1994 . Nomor: SP/  
D.IV/5254/IX/1996 tentang Surat Perikatan untuk Melakukan Pelepasan /  
Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah,, Copy dari copy, diberi  
tanda P – 7a;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 10 Foto copy Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah PT. Perkebunan XI Gunung Sindur Serpong Tangerang, Nomor: 178/SP/Kop.XI/VII/9A tanggal 18 Juli 1994  
foto copy dari foto copy diberi tanda P – 8;-----
- 11 Foto copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah 1 Nopember 1997, Copy dari Foto copyr, diberi tanda P – 8a;-----
- 12 Foto copy Surat dari Perkebunan Nusantara VIII Persero, tanggal 11 April 1997, Nomor: SB/DIV/Bbt/IV/1997, perihal Penjelasan Areal HGU Gunung Sindur Bogor, Untuk Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Copy dari foto copy, diberi tanda P – 8b;-----
- 13 Foto copy Kwitansi dari PT. Pratama Paramita Persada, bertanggal 19 Juli 2011, untuk pembayaran Pembuatan Jalan (Hot Max) Pembangunan Kantor Pemasaran, sesuai dengan asli diberi tanda P – 9;-----
- 14 Foto copy Surat tertanggal 24 September 2012 No Ref : 045/BPHS/IX/2012 Perihal Somasi Pertama dan Terakhir, foto copy dari foto copy, diberi tanda P – 10;-----
- 15 Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan /Pengaduan Nomor: LP/K/1045/X/2012/PMJ/Restro Tangerang Kota, dari Marsio Juwono, sesuai dengan asli diberi tanda P – 11;-----
- 16 Foto copy Surat No. B/495/2013/Restro/Tng Kota tertanggal 27 Pebruari 2013, Perihal Pelimpahan Laporan Polisi No.: LP/B/1045/X/2012/Restro Tgn Kota Tanggal 18 Oktober 2012, sesuai dengan asli, diberi tanda P – 11a;-----
- 17 Foto copy Pendirian PT.Pratama Pramita Persada Nomor:01 tanggal 07-06-2011, sesuai dengan asli, diberi tanda P – 12 a;-----
- 18 Foto copy Pengesahan Badan Hukum Perseroan tanggal 6 Juli 2011, sesuai dengan asli, diberi tanda P – 12b;-----

#### 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

19 Foto copy lembaran Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Atas putusan Mahkamah Agung RI. Sesuai dengan asli, diberi, diberi tanda P – 13;

-----

20 Foto copy Surat Panggilan No.: SP.GII/1332/V/2013/DIT Reskrim Um.

Terhadap Marsio Juwono, sesuai dengan asli, diberi tanda P – 14;-----

21 Foto copy Surat Panggilan II Nomor: S.Pgl.4041.a/XI/2012/Dit.Reskrim Um.

Terhadap Marsio Juwono, cipy dari copy, diberi tanda P-15;-----

22 Foto copy Gambar/foto kondisi Jalan Lingkungan sebelum pra revitalisasi Jalan, hasil scanner P-16;-----

23 Foto copy Surat Penawaran tertanggal 24 Jui 2011, sesuai dengan asli diberi tanda P-17;-----

Bukti surat tersebut di atas telah diteliti dan bermeterai cukup;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil jawaban / sangkalannya

Tergugat juga telah mengajukan bukti bukti surat sebagai berikut:-----

1 Foto copy Pendapat Ahli M. Yahya Harahap Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan Penyitaan Pembuktian dan Putusan Pengadilan, sesuai dengan asli, diberi tanda T – 1;-----

2 Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 195 tanggal 17 Juni 2011, , sesuai dengan asli, diberi tanda T – 2;-----

3 Foto copy Surat bertanggal 4 Agustus 2011, Nomor: E40/946-PP, Perihal Pemberitahuan, dari Pemerintah Kabupaten Bogor, Badan Perizinan Terpadu, kepada PT. Pratama Paramida Persada) , foto copy dari foto copy, diberi tanda T – 3;-----

4 Foto copy , Surat bertanggal 4 Agustus 2011, Nomor: E40/946-PP, Perihal Pemberitahuan, dari Pemerintah Kabupaten Bogor, Badan Perizinan Terpadu,



kepada PT. Pratama Paramida Persada) , foto copy dari foto copy, diberi tanda T – 4;-----

5 Foto copy Buku Tanah Hak Milik No.: 1120, Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Gugungsindur, Desa Curug, foto copy dari foto copy, diberi tanda T- 5;-----

6 Foto copy Penetapan No.: 18/Pen.Pid/2012/PN.Cbn, dari Pengadilan Negeri Cibinong, tertanggal 21 Nopember 2012, foto copy dari foto copy, diberi tanda T -----  
6 ;-----

7 Foto cop Cek Bank BCA No.: BI. 523376, foto copy dari foto copy, diberi tanda T – 7; -----

8 Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 195 tertanggal 17 Juni 2011, terdiri dari halaman 1 & 5, sesuai dengan asli, diberi tanda T-8;-----

Bukti bukti tersebut di atas telah diteliti dan dicocokkan serta bermeterai cukup;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi kepersidangan sebagai berikut :-----

1 **SAKSI DIDI SUTARYA**, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi pada tahun 2012, adalah diminta bantuan untuk kegiatan pelaksanaan pembangunan lahan untuk pembangunan Perumahan di Desa Curug Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;-----
- Bahwa Bahwa saksi bersama sama dengan melbatkan masyarakat melakukan persiapan dengan membuka jalan masuk dengan membat pohon pohon namun pekerjaan tersebut terhenti karena di klaim kepilikan tanah Penggugat yang saksi kerjakan;-----



- Bahwa karena adanya klaim tersebut dan saksi kemudian menghentikan persiapan kegiatan pembangunan untuk Kantor, dan pengurugkan jalan ;-----
- Bahwa Penggugat sudah banyak mengeluarkan biaya lebih kurang ada 100 juta dan lama pekerjaan yang telah dilakukan saksi sudah ada kurang lebih 1 ½ (satu setengah) bulanan ;-----

2 **SAKSI ZULKIFLI A. NASUTION**, di bawah sumpah memberikab keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi pernah bekerja di PT. Pratama Paramita Persada sejak awal berdiri sampai sekitar juli 2012 dan bertugas sebagai marketing;-----
- Bahwa saksi mengetahui terjadinya Jual Beli PT.Pratama Paramita Persada dengan Herman Angwijaya atas tanah yang letaknya di Desa Curug Kecamatan Gunung Sindur kurang lebh 1 ha, yang harga keseluruhannya 1.840.480.000,- ;-----
- Bahwa kemudian pihak Penggugat menyerahkan uang DP sebesar Rp. 200.000.000,- yang ditandatangani oleh pak Marsio, akan tetapi dari penjualan tersebut ternyata ada bermasalah tanah tersebut di klaim oleh pihak lain yaitu PT. Sentul City;-----
- Bahwa dalam jual beli tersebut ada perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan dihadapan Notaris Herry Sosiawan, SH. dan ditanda tangani, yang kemudian Penggugat membayar DP Rp. 200.000.000,- dan pelunasannya akan dibayarnya kemudian;-----
- Bahwa sebelum terjadi kesepakatan Jual Beli sempat mengecek sertifikatnya dan di BPN tidak ada masalah, lalu terjadi Kesepakatan Jual Beli dan Penggugat membamyar DP Rp. 200.000.000,-;-----
- Bahwa sewaktu melakukan kegiatan persiapan ternyata tanah tersesebut bermasalah dan kegiatan langsung dihentikan seluruh kegiatan atas tanah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena ada yang  
mengklaim;-----

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Tergugat keberatan  
karena saksi pernah bekerja di PT.Pratama Paramita  
Persada;-----

Menimbang, bahwa didepan persidangan Tergugat juga mengajukan saksi-  
saksi dalam perkara ini, yaitu :-----

1 **SAKSI BUDI SISWANTO**, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai  
berikut :-----

- Bahwa saksi tahu dengan perkara ini karena sengketa Tergugat yang telah mengambil DP tanah yang dijual kepada pak Marsio;-----
- Bahwa saksi tahu karena pada saat di Notaris Herry Sosiawan, SH. di Tangerang saksi ada dan saksi tahu telah terjadi Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah dengan harga 1.8 milyar dan Tergugat telah menerima DP sebesar Rp. 200.000.000,-;-----
- Bahwa yang datang di Notaris pada waktu penandatanganan ada 4 (empat) orang, antara lain saksi, Ariyato, Marsio, dan Pak Herman, dan dari pertemuan itu ada pembayaran DP Rp. 200.000.000,- dibayar dengan cek BCA dilakukannya pada tanggal 17 Juni 2011;-----
- Bahwa dari keterangan yang saksi dengar sisa pembayarannya akan dilunasi setelah 75 hari setelah pembayaran pertama;-----
- Bahwa kemudian PPJB tersebut ada masalah karena ada surat dari instansi pemerintah kalau tanah tersebut sudah milik orang lain;-----

#### 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 tanah yang menjadi sengketa itu benar adalah tanah Tergugat karena saksi pernah ikut waktu tergugat beli tanah tersebut;-----

- Bahwa pada waktu dibeli Penggugat ada komplain dari Penggugat saksi tidak tahu, ada perjanjian juga saksi tidak tahu;-----

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi, Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;-----

2 **SAKSI EDDY ARIANTO**, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi pernah diajak Tergugat datang ke Notaris karena ada transaksi Jual Beli tanah yang lokasinya di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, dan Tergugat mengambil DP pembayaran tanah Tergugat;
- Bahwa pada waktu pembayaran DP yang hadir pak Marsio, Pak Arianto, pak Buddi, dan Pak Herman, ada di kantor Notaris, Penggugat (Marsio) membayar DP sebesar Rp. 200.000.000,- dengan menggunakan cek, dengan harga tanah 1.8 milyar lebih yang sisanya nantinya akan dibayar 5 September 2011;-----
- Bahwa kemudian Penggugat melakukan pemutusan, akan tetapi Penggugat belum melakukan pelunasan;-----
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah tersebut bermasalah, dan pada waktu transaksi Tergugat menunjukkan Sertifikat dan Sertifikat tersebut sekarang ada di Kepolisian Polda Bandung, saksi tidak jelas;-----
- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli saksi tahu ditandatangani di Notaris tanggal 17 Juni 2011, karena saksi waktu itu hadir, dan harga tanah 1.8



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milyaran dengan DP. Rp. 200.000.000,- yang sisanya akan diluansi 75 hari setelah pembayaran pertama;-----

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi, Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;-----

Menimbang, bahwa Penggugat, dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya masing masing pada tanggal 20 Agustus 2014;-----

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan semuanya dianggap telah termuat dalam putusan ini dan sudah turut dipertimbangkan dalam putusan ini;-----

Menimbang, bahwa karena tidak ada lagi yang akan diajukan oleh para pihak kepersidangan, maka selanjutnya para pihak mohon Putusan dalam perkara ini;-----

## TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;-----

### I. DALAM PROVISI:-----

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat menuntut provisi agar Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap asset Tergugat yakni berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Kampung Coolibah 32 Rt.06 Rw. 06 Kelurahan Cimacan, Kabupaten Cipanas, Cianjur, Propinsi Jawa Barat ;-----

Menimbang, bahwa essensi tuntutan provisi dalam suatu perkara adalah agar ada tindakan Hakim yang tidak mengenai pokok perkara selama proses berjalan dikarenakan adanya hal yang sangat mendesak dan dapat dijalankan lebih dahulu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jika didukung oleh bukti alas hak yang otentik atau jika ada putusan hakim lebih dahulu yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi Penggugat tersebut tidak didasari alasan yang cukup dan mendesak menurut hukum, disamping itu sepanjang persidangan Majelis Hakim tidak pernah melaksanakan sita jaminan terhadap asset Tergugat sebagaimana dimaksud Penggugat tersebut diatas, maka tuntutan Penggugat atas provisi a quo adalah tidak beralasan dan harus ditolak;-----

**I DALAM KONPENSI :** -----

**DALAM EKSEPSI:** -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat di dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi sebagaimana tersebut di atas ;-----

Menimbang, bahwa karena di dalam jawabannya terdapat Eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan Pokok Perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----

- 1 Eksepsi Kuasa Substitusi tidak sah karena tidak diatur dalam surat kuasa awal ;
- 2 Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak (exemptio ex juri terti), karena Notaris Herry Sosiawan, SH, Notaris Tangerang, Pemerintah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Kabupaten Bogor, dan PT. Swakarsa Wira Mandiri tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini ;

3 Eksepsi gugatan obscur libel, karena ada kontradiksi antara posita dengan

petitum ;-----

-----

4 Eksepsi gugatan premature, karena ijin lokasi yang diajukan Penggugat belum dapat diproses lebih lanjut menunggu hasil klarifikasi dari dinas/instansi terkait ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapinya dalam repliknya tertanggal 27 November 2013 pada pokoknya sebagai berikut :-----

1 Bahwa Kuasa Substitusi Penggugat Kompensi adalah sah karena Penerima Kuasa pertama secara jelas diberi kuasa untuk melaksanakan kuasa dari pemberi kuasa dalam arti yang seluas-luasnya terkait dengan perkara yang ditangani, selanjutnya penerima kuasa pertama juga diberi wewenang untuk melakukan segala tindakan yang dianggap perlu, penting dan berguna untuk kepentingan pemberi kuasa, sehingga apabila karena satu dan lain hal, maka demi tercapainya maksud dan tujuan pemberi kuasa kepada penerima kuasa, penerima kuasa awal dapat memberikan kuasa substitusi kepada para penerima kuasa substitusi untuk menjalankan kuasa demi tercapainya maksud dan tujuan kuasa tersebut ;-----

#### 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)



- 2 Bahwa dalil tergugat konpensi yang menyatakan gugatan Penggugat konpensi kurang pihak adalah tidak beralasan hokum karena gugatan aquo berawal dari tindakan wanprestasi yang dilakukan Tergugat konpensi terhadap Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) No. 195 tanggal 17 Juni 2011 yang dibuat di hadapan Herry Sosiawan, SH Notaris di tangerang ;-----
- 3 Bahwa Penggugat Konpensi menolak seluruh dalil Tergugat Konpensi yang menyatakan gugatan obscur libel ;-----
- 4 Bahwa Penggugat Konpensi menolak dalil Tergugat Konpensi yang menyatakan gugatan premature karena pengajuan gugatan aquo tidak perlu menunggu hasil klarifikasi dari dinas/instansi terkait karena sudah jelas bahwa tanah yang dibeli oleh penggugat konpensi dari Tergugat Konpensi adalah milik orang lain berdasarkan : - Surat tertanggal 15 Agustus 2011 dari PT. swakarsa Wira Mandiri, - Surat No. XI.U/Perj/53/1994 tanggal 9 Juli 1994 tentang perikatan untuk melakukan pelepasan/penyerahan dan penerimaan Hak Atas Tanah antara PT. Perkebunan XII dengan Koperasi Karyawan PT. Perkebunan XI, - Surat No. 178/SP/Kop.XI/VII/94 tanggal 18 Juli 1994 tentang perjanjian pemanfaatan tanah PT. Perkebunan Nusantara XI Gunung Sindur, serpong, Tangerang ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas replik dari Penggugat dalam menanggapi eksepsi Tergugat tersebut, selanjutnya Tergugat dalam dupliknya menyatakan tetap pada Eksepsinya ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut akan Majelis pertimbangan sebagai berikut:-----

## **1 Eksepsi Kuasa Substitusi tidak sah karena tidak diatur dalam**

**surat kuasa**

**awal ;-----**

-----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Eksepsi poin 1 mendalilkan bahwa Surat Kuasa Substitusi tidak sah, karena dalam surat kuasa awal/pokok tidak ada kewenangan Penerima Kuasa awal untuk memberikan Surat Kuasa lagi kepada Penasehat Hukum lainnya ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah membaca dan mempelajari dengan seksama Surat Kuasa Penggugat telah ternyata pada awalnya Penggugat Prinsipal yaitu Marsio Juwono selaku Direktur untuk dan atas nama PT. Pratama Paramita Persada selaku Pemberi Kuasa telah memberikan kuasa kepada penerima kuasa Bonardo PH Sinaga, SH.MH, Edy Mukhtar, SH, Sandy Kurniawan Singarimbun, SH.MH dan Jessica Felly Helena, SH berdasarkan surat kuasa tanggal 8 April 2013, selanjutnya Bonardo PH Sinaga, SH.MH bertindak untuk dan atas nama Marsio Juwono selaku Direktur untuk dan atas nama PT. Pratama Paramita Persada berdasarkan surat kuasa tanggal 8 April 2013 telah memberikan surat kuasa substitusi kepada Taha Hutapea, SH.MH dan Mursid Budiyanto, SH tanggal 8 Nopember 2013, kemudian Penggugat Prinsipal yaitu Marsio Juwono selaku Direktur untuk dan atas nama PT. Pratama Paramita Persada selaku Pemberi Kuasa

#### 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

secara langsung telah memberikan kuasa khusus kepada penerima kuasa Taha Hutapea, SH.MH dan Mursid Budiyanto, SH tanggal 27 Pebruari 2014 sekaligus Penggugat Prinsipal bertujuan memperbaiki surat kuasa substitusi tanggal 8 Nopember 2013 sekaligus dapat dipandang sebagai Pernyataan kehendak Penggugat Prinsipal atas hal tersebut untuk mewakili serta membela hak dan kepentingan pemberi Kuasa di Pengadilan Negeri Cibinong, dengan demikian surat kuasa substitusi tersebut diatas haruslah dinyatakan sah oleh karena Penerima kuasa awal tersebut bertindak untuk dan atas nama serta sepengetahuan Penggugat prinsipal, yang selanjutnya Penggugat prinsipal sendiri telah berkehendak menindaklanjutinya dengan memberikan kuasa khusus secara langsung kepada penerima kuasa Taha Hutapea, SH.MH dan Mursid Budiyanto, SH pada tanggal 27 Pebruari 2014 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Eksepsi poin-1 Tergugat adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan **ditolak** ;-----

**2 Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak (exemptio ex juri terti), karena Notaris Herry Sosiawan, SH Notaris Tangerang, Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor, dan PT. Swakarsa Wira Mandiri tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini ;-----**

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama gugatan Penggugat dan eksepsi yang diajukan Tergugat tersebut diatas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa antara Pengugat dengan Tergugat bersepakat menandatangani dan terikat pada Akta “ Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 195 tertanggal 17 Juni 2011, yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dihadapan Herry Sosiawan, SH. Notaris di Tangerang, yang mana Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") tersebut pada pokoknya berisi :-----

- Penggugat setuju untuk membeli tanah milik Tergugat seluas 11.503 m2 (sebelas ribu lima ratus tiga meter persegi), yang terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1120/ Curug ;-----

- Bahwa harga Tanah keseluruhan disepakati sebesar Rp.1.840.480.000,- (satu milyar delapan ratus empat puluh juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah ) dengan cara pembayaran sebagai berikut:

--- Pembayaran pertama sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dilakukan pada saat penandatanganan "PPJB" yaitu pada tanggal 17 Juni 2011 ; -----

--- Sedangkan sisanya sebesar Rp. 1.640.480.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) akan dibayar Penggugat kepada Tergugat 75 (tujuh puluh lima) hari setelah pembayaran pertama atau selambat-lambatnya pada tanggal 05 September 2011;-----

Menimbang, bahwa pada saat penandatanganan PPJB pada tanggal 17 Juni 2011 Penggugat menyerahkan dan telah diterima baik oleh Tergugat sebuah cek Bank BCA No. AN. 020425, tertanggal 17 Juni 2011, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagai pembayaran pertama dan telah dicairkan Tergugat pada tanggal yang sama sebagaimana tertera dalam Rekening Koran milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat periode 31-05-11 s/d tanggal  
30-06-2011 ;-----

Menimbang, bahwa ternyata Ijin Lokasi yang diajukan Penggugat, ditolak oleh instansi yang berwenang dan secara tertulis diberitahukan bahwa lokasi pembangunan perumahan masih termasuk dalam lokasi cadangan tanah makam yang sudah diserahkan PT. Sentul City kepada Pemerintah Kabupaten Bogor atau dengan kata lain Tanah adalah milik Pemerintah Kabupaten Bogor, sesuai surat No. E.40/946-PP, tertanggal 04 Agustus 2011, Badan Perjanjian Terpadu, Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya sewaktu Penggugat sedang melakukan kegiatan persiapan penggunaan atas tanah tersebut, Penggugat mendapat teguran lisan dan tertulis dari pihak PT. Swakarsa Wira Mandiri ("PT.SWM") anak perusahaan dari PT. Sentul City, yang melarang dan meminta Penggugat untuk menghentikan dan tidak meneruskan pekerjaan persiapan, sebagaimana tertera dalam Surat PT. SWM tertanggal 15 Agustus 2011, yaitu PT. SWM mengklaim bahwa Tanah aquo termasuk dalam tanah milik mereka berdasarkan :-----

- Surat Perikatan untuk melakukan Pelepasan /penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah, Nomor: XI.U/Perj/53/1994, tertanggal 09 Juli 1994 antara PT. Perkebunan XII dengan PT. Koperasi Karyawan Perkebunan XI ;-----
- Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah PT.Perkebunan Nusantara XI Gunung Sindur, Serpong, Tangerang, Nonmor: 178/SP/Kop.XI/VII/94, tertanggal 18 Juli 1994, antara PT. Kopkar PT. P.XII dengan PT.SWM ;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama gugatan Penggugat dan eksepsi yang diajukan Tergugat tersebut diatas maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa pada pokoknya Penggugat **merasa**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**dirugikan** dengan adanya Perjanjian Pengikatan jual Beli (PPJB) Nomor 195 tertanggal 17 Juni 2011, yang dibuat dihadapan Herry Sosiawan, SH. Notaris di Tangerang karena Penggugat telah melakukan pembayaran uang pertama Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat untuk membeli tanah milik Tergugat seluas 11.503 m2 (sebelas ribu lima ratus tiga meter persegi), yang terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1120/Curug, akan tetapi tanah yang dijual oleh Tergugat adalah termasuk dalam lokasi cadangan tanah makam yang sudah diserahkan PT. Sentul City kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor dan termasuk dalam tanah milik PT. Swakarsa Wira Mandiri, sehingga Tergugat dianggap beritikad tidak baik dan wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan jual Beli (PPJB) Nomor 195 tertanggal 17 Juni 2011 bahkan Penggugat telah melaporkan Tergugat kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resort Metro Tangerang Kota dengan Nomor Laporan : LP/K/1045/X/2012/PMJ/Resort Tangerang Kota pada hari Kamis 18 Oktober 2012 dengan dalil bahwa Tergugat telah melakukan “ Penipuan dan Penggelapan “ terhadap Penggugat, **sedangkan** Tergugat merasa benar dirinya adalah sah sebagai pemilik tanah yang dijual kepada Penggugat tersebut serta merasa sebagai orang yang paling berhak atas tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1120/Curug atas nama Tergugat, Herman Angwijaya ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karena gugatan Penggugat mempermasalahkan kebenaran kepemilikan tanah milik Tergugat seluas 11.503 m2 (sebelas ribu lima ratus tiga meter persegi), yang terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1120/Curug yang

#### 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

dibeli Penggugat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 195 tertanggal 17 Juni 2011, yang dibuat dihadapan Notaris Herry Sosiawan, SH adalah termasuk dalam lokasi cadangan tanah makam yang sudah diserahkan PT. Sentul City kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor dan juga termasuk dalam tanah milik PT. Swakarsa Wira Mandiri, maka untuk memperoleh kebenaran dan membuat terang menurut hukum apakah tanah dimaksud adalah milik Tergugat atau milik Pemerintah Kabupaten Bogor atau milik PT. Swakarsa Wira Mandiri, sudah seharusnya Penggugat dalam gugatannya menarik Pemerintah Kabupaten Bogor dan PT. Swakarsa Wira Mandiri dan Notaris Herry Sosiawan, SH sebagai pihak dalam \_\_\_\_\_ perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Eksepsi poin-2 Tergugat yang menyatakan **gugatan Penggugat kurang pihak (exemptio ex juri terti)**, karena Notaris Herry Sosiawan, SH, Notaris Tangerang, Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor, dan PT. Swakarsa Wira Mandiri tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, adalah cukup beralasan menurut hukum sehingga harus dinyatakan **diterima** ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu Eksepsi dari Tergugat telah dinyatakan diterima, maka Eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;----

### **DALAM POKOK PERKARA :** -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Eksepsi dianggap telah dipertimbangkan pula dalam pokok perkara ini ;-----



Menimbang, bahwa karena Majelis Hakim telah menyatakan **menerima** Eksepsi Tergugat, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan Pokok Perkara, dan sepatutnya gugatan Penggugat harus dinyatakan **tidak dapat diterima** (**Niet Onvankelijk Verklaard**) ; -----

**II DALAM REKONPENSI:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan di dalam gugatan Konpensi dianggap telah termuat dan dipertimbangkan pula di dalam gugatan Rekonpensi ini;-----

Menimbang, bahwa karena gugatan Konpensi telah dinyatakan **tidak dapat diterima** (**Niet Onvankelijk Verklaard**) dengan alasan sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Gugatan Rekonpensi juga harus dinyatakan **tidak dapat diterima** (**Niet Onvankelijk Verklaard**), dan hal ini telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 1527 K / Sip / 1976 tanggal 2 Agustus 1977, yang menyebutkan “ **Karena gugatan rekonpensi yang telah diputuskan judex facti sangat erat hubungannya dengan gugatan konpensi, sedang gugatan konpensi ini tidak / belum diperiksa, karena dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonpensi mestinya tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konpensinya diperiksa / diputus** “ ;-----

**III DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena Gugatan Kompensi dan Gugatan Rekompensi masing masing telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya perkara yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan kepada Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim memandang tidak relevan lagi mempertimbangkan hal hal selain yang telah dipertimbangkan tersebut di atas;-----

Mengingat, HIR serta Peraturan perundangan-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;-----

## M E N G A D I L I

### I D A L A M P R O V I S I :-----

- Menolak provisi Penggugat ;-----

### II D A L A M K O N P E N S I :-----

#### 1 D a l a m E k s e p s i :-----

- Menerima Eksepsi Tergugat;-----

#### 2 D a l a m P o k o k P e r k a r a :-----

- Menyatakan Gugatan Penggugat **Tidak Dapat Diterima**  
( Niet Onvankelijik Verklaard / N.O );-----

### III D A L A M R E K O N P E N S I :-----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi

Tidak Dapat Diterima ( Niet Onvankelijk verklaard / N.O );-----

## IV DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;-----

- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi sebesar Rp. 991.000,-,- (Sembilan ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari : **Selasa, tanggal 9 September 2014**, oleh kami: **Hj. DIAH SULASTRI DEWI, SH.MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **R. AGUNG ARIBOWO, SH** dan **ST. IKO SUDJATMIKO, SH**. masing masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu, tanggal 17 September 2014**, oleh Hakim Ketua didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh SUSASTIN, Bc.Hk. Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;-----

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

**R. AGUNG ARIBOWO, SH**

**Hj. DIAH SULASTRI DEWI, SH.MH**

### 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)



**ST. IKO SUDJATMIKO, SH**

**PANITERA PENGANTI,**

**SUSASTIN, Bc.Hk.**

Perincian biaya perkara:

• Pendaftaran	Rp. 30.000,-
• Biaya Proses	Rp. 50.000,-
• Panggilan	Rp. 900.000 ,-
• Redaksi	Rp. 5.000,-
• <u>Meterai</u>	<u>Rp. 6.000,-</u>
Jumlah	<u>Rp. 991.000,-</u> (Sembilan ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah);



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

**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)





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

**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)

