



**PUTUSAN**  
**Nomor 49/Pdt.G/2021/PN Cbi**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Heri Mulyono**, bertempat tinggal di Perum Bukit Waringin Blok G4/15 RT.004/RW.014, Kel./Desa Cimanggis, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulia Kartika Sandra, S.H., dan Suheri, SH., M.H., Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Zulia & Partners yang berkantor di Jln. Kamal Raya Komplek KFT Blok C1 No. 12, Cengkareng, Jakarta Barat 11730, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

**PT. Sentul City, Tbk.**, beralamat di Jln. M.H. Thamrin, Kav. 8, Sentul City, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Eva Fitriani, S.H., dan Ovi Verina Wardhani, S.H., Advokat yang beralamat di Gedung Menara 165, Lantai 2, Jl. TB. Simatupang Kav. 1 Kel. Cilandak Timur, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor**, beralamat di Jl. Tegar Beriman, Cibinong, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jamaludin, S.H., M.H., Ate Sarah, S.H., Liskiman, S.H., Fariz Indra Malik, S.H., Robhy Haryanto, S.H., Henry Hutabarat, S.Psi., dan Akram Zulkifli, S.H., ASN dan PPNPN pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 643/SKU-MP.01.02/II/2021 tanggal 25 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 9 Februari 2021 dalam Register Nomor 49/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah perseorangan yang telah berpengalaman dan mempunyai keahlian dalam membereskan permasalahan yang berkaitan dengan pertanahan, yang berdasarkan Perjanjian Kerjasama Nomor 21 Tahun 1998, tanggal 16 Juli 1998 dihadapan Saal Bumela, S.H., Notaris di Jakarta, Tergugat telah menunjuk Penggugat guna membantu Tergugat membereskan dan menguasai tanah-tanah yang diperlukan oleh Tergugat;
2. Bahwa tanah-tanah yang akan dikerjakan pemberesannya oleh Penggugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama adalah tanah-tanah di lokasi yang terletak di Desa Bojong Koneng seluas  $\pm 13,1$  Ha (tiga belas koma satu hektar), di Desa Sumur Batu seluas  $\pm 27,2$  Ha (dua puluh tujuh koma dua hektar), di Desa Cijayanti seluas  $\pm 1,1$  Ha (satu koma satu hektar), sehingga luas seluruhnya  $\pm 41,4$  Ha (empat puluh satu koma empat hektar);
3. Bahwa pekerjaan dari Penggugat sebagaimana dimaksud dalam poin 2 melingkupi penyelesaian tanah garapan, penguasaan fisik, pelaksanaan pengukuran tanah hingga penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Tergugat atau pihak yang ditunjuk oleh Penggugat pada Badan Pertanahan Nasional;
4. Bahwa atas pekerjaan yang dilakukan Penggugat, maka Penggugat berhak mendapatkan pembayaran dari Tergugat sebesar Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) apabila berhasil melaksanakan pekerjaan berdasarkan Perjanjian Kerjasama sebagaimana tersebut diatas;
5. Bahwa Penggugat telah melaksanakan pekerjaan mendapatkan tanah-tanah berdasarkan Perjanjian Kerjasama, yaitu dengan menyerahkan fisik tanah-tanah yang menjadi obyek Perjanjian Kerjasama kepada Tergugat dalam kondisi clear and clean berikut Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Tergugat atau pihak yang ditunjuk oleh Penggugat pada Badan Pertanahan Nasional;
6. Bahwa tanah-tanah yang Penggugat serahkan kepada Tergugat dan telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) seluruhnya seluas  $\pm 41,4$  Ha (empat puluh satu koma empat hektar), yaitu :
  - 1) B.2473, Desa Bojong Koneng, Luas 3.881 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 2) B.1094, Desa Bojong Koneng, Luas 3.613 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 3) B.2470, Desa Bojong Koneng, Luas 2.721 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 4) B.1501, Desa Bojong Koneng, Luas 1.008 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 5) B.1502, Desa Bojong Koneng, Luas 3.093 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 6) B.1503, Desa Bojong Koneng, Luas 2.402 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 7) B.1214, Desa Bojong Koneng, Luas 6.691 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 8) B.2465, Desa Bojong Koneng, Luas 1.203 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9) B.2469, Desa Bojong Koneng, Luas 1.296 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 10) B.1330, Desa Bojong Koneng, Luas 250 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 11) B.1095, Desa Bojong Koneng, Luas 568 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 12) B.2788, Desa Bojong Koneng, Luas 61.116 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 13) B.2901, Desa Bojong Koneng, Luas 2.057 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 14) B.2902, Desa Bojong Koneng, Luas 872 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 15) B.2903, Desa Bojong Koneng, Luas 393 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 16) B.2800, Desa Bojong Koneng, Luas 5.684 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 17) B.2799, Desa Bojong Koneng, Luas 1.469 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 18) B.2798, Desa Bojong Koneng, Luas 308 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 19) B.2790, Desa Bojong Koneng, Luas 339 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 20) B.2794, Desa Bojong Koneng, Luas 105 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 21) B.2796, Desa Bojong Koneng, Luas 1.337 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 22) B.2793, Desa Bojong Koneng, Luas 73 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 23) B.2794, Desa Bojong Koneng, Luas 1.482 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 24) B.2785, Desa Bojong Koneng, Luas 125 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 25) B.2787, Desa Bojong Koneng, Luas 233 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 26) B.2797, Desa Bojong Koneng, Luas 10.560 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 27) B.2795, Desa Bojong Koneng, Luas 207 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 28) B.2791, Desa Bojong Koneng, Luas 58 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 29) B.2792, Desa Bojong Koneng, Luas 4.696 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 30) B.2789, Desa Bojong Koneng, Luas 515 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 31) B.2786, Desa Bojong Koneng, Luas 847 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 32) B.1212, Desa Bojong Koneng, Luas 125 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 33) B.1213, Desa Bojong Koneng, Luas 2.034 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 34) B.1216, Desa Bojong Koneng, Luas 510 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 35) B.1578, Desa Bojong Koneng, Luas 5.494 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 36) B.1579, Desa Bojong Koneng, Luas 2.720 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 37) B.1808, Desa Bojong Koneng, Luas 573 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 38) B.1812, Desa Bojong Koneng, Luas 183 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 39) B.2489 (ex-01), Desa Sumur Batu, Luas 130.000 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 40) B.2481 (ex-2266), Desa Sumur Batu, Luas 30.912 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 41) B.2261, Desa Sumur Batu, Luas 44.484 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 42) B.2119, Desa Sumur Batu, Luas 51.425 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 43) B.2120, Desa Sumur Batu, Luas 15.037 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 44) B.4277 (ex-2766), Desa Cijayanti, Luas 11.329 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;

#### 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

7. Bahwa dari hak Penggugat atas pembayaran pelaksanaan pekerjaan sesuai Perjanjian Kerjasama sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) oleh Penggugat telah dibayarkan sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) sehingga masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp. 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah);
8. Bahwa sudah berulang kali Penggugat melakukan penagihan atas kekurangan pembayaran sebagaimana tersebut pada poin 7, namun demikian sampai dengan sekarang Tergugat tidak membayarnya dengan tanpa alasan;
9. Bahwa untuk itu Penggugat telah mengirimkan Surat Somasi I tanggal 2 November 2020, Somasi II tanggal 16 November 2020 dan Somasi III tanggal 30 November 2020, namun juga tidak mendapatkan tanggapan dari Tergugat dan Tergugat tidak menunjukkan itikad baik;
10. Bahwa Tergugat telah wanprestasi atau cidera janji karena tidak melaksanakan kewajiban membayar perlunasan uang atas pelaksanaan pekerjaan yang telah selesai dilakukan Penggugat sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kerjasama;
11. Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut hal mana adalah PERBUATAN INGKAR JANJI (PERBUATAN WANPRESTASI) dan telah melanggar ketentuan Pasal 1338 KHUPerdata yang berbunyi :  
*"semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik Kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".*
12. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat telah menimbulkan kerugian yang sangat besar, sehingga sepatutnya Tergugat memberikan ganti kerugian, yang mana hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1243 KUHPerdata yang berbunyi :  
*"Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mula diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya".*
13. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan Tergugat sebagaimana diuraikan diatas, Penggugat dirugikan secara materiil maupun immateriil, sebagai berikut:



## Kerugian Materiil

Penggugat tidak dapat menikmati hasil jerih payahnya uang sebesar Rp. 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) atas pekerjaan yang telah selesai dilaksanakan;

## Kerugian Immateriil

Akibat perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat juga dirugikan secara immateriil karena membuat Penggugat terbebani tenaga, pikiran dan waktu, yang jika dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Sehingga total kerugian (baik materiil maupun imateriil) yang telah diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp.13.500. 000.000,- (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah);

14. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (illusoir) dikemudian hari, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Cibinong meletakkan sita Jaminan atas tanah dan sertifikat, yaitu :

- 1) B.2473, Desa Bojong Koneng, Luas 3.881 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 2) B.1094, Desa Bojong Koneng, Luas 3.613 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 3) B.2470, Desa Bojong Koneng, Luas 2.721 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 4) B.1501, Desa Bojong Koneng, Luas 1.008 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 5) B.1502, Desa Bojong Koneng, Luas 3.093 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 6) B.1503, Desa Bojong Koneng, Luas 2.402 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 7) B.1214, Desa Bojong Koneng, Luas 6.691 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 8) B.2465, Desa Bojong Koneng, Luas 1.203 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 9) B.2469, Desa Bojong Koneng, Luas 1.296 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 10) B.1330, Desa Bojong Koneng, Luas 250 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 11) B.1095, Desa Bojong Koneng, Luas 568 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 12) B.2788, Desa Bojong Koneng, Luas 61.116 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 13) B.2901, Desa Bojong Koneng, Luas 2.057 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 14) B.2902, Desa Bojong Koneng, Luas 872 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 15) B.2903, Desa Bojong Koneng, Luas 393 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 16) B.2800, Desa Bojong Koneng, Luas 5.684 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 17) B.2799, Desa Bojong Koneng, Luas 1.469 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 18) B.2798, Desa Bojong Koneng, Luas 308 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 19) B.2790, Desa Bojong Koneng, Luas 339 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 20) B.2794, Desa Bojong Koneng, Luas 105 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 21) B.2796, Desa Bojong Koneng, Luas 1.337 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 22) B.2793, Desa Bojong Koneng, Luas 73 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 23) B.2794, Desa Bojong Koneng, Luas 1.482 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 24) B.2785, Desa Bojong Koneng, Luas 125 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 25) B.2787, Desa Bojong Koneng, Luas 233 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 26) B.2797, Desa Bojong Koneng, Luas 10.560 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 27) B.2795, Desa Bojong Koneng, Luas 207 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 28) B.2791, Desa Bojong Koneng, Luas 58 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 29) B.2792, Desa Bojong Koneng, Luas 4.696 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 30) B.2789, Desa Bojong Koneng, Luas 515 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 31) B.2786, Desa Bojong Koneng, Luas 847 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 32) B.1212, Desa Bojong Koneng, Luas 125 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 33) B.1213, Desa Bojong Koneng, Luas 2.034 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 34) B.1216, Desa Bojong Koneng, Luas 510 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 35) B.1578, Desa Bojong Koneng, Luas 5.494 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 36) B.1579, Desa Bojong Koneng, Luas 2.720 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 37) B.1808, Desa Bojong Koneng, Luas 573 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 38) B.1812, Desa Bojong Koneng, Luas 183 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 39) B.2489 (ex-01), Desa Sumur Batu, Luas 130.000 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 40) B.2481 (ex-2266), Desa Sumur Batu, Luas 30.912 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 41) B.2261, Desa Sumur Batu, Luas 44.484 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 42) B.2119, Desa Sumur Batu, Luas 51.425 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 43) B.2120, Desa Sumur Batu, Luas 15.037 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 44) B.4277 (ex-2766), Desa Cijayanti, Luas 11.329 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;

15. Oleh karena gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan pasal 180 HIR, yaitu telah didukung oleh bukti-bukti yang sah menurut hukum, tidaklah berlebihan apabila Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*). Hal ini tidak pula bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung ("SEMA") RI No.Um/282/VI/1136/P/III/69 tertanggal 2 Juli 1969 Jo. SEMA No.3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil Jo. SEMA No. 4 Tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil;

16. Karena gugatan *aquo* adalah gugatan yang berdasar hukum adalah pantas jika Tergugat dihukum guna membayar seluruh biaya perkara ini;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka bersama ini Penggugat mohon kiranya Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, untuk berkenan memberikan putusan atas perkara ini sebagai berikut :

## Dalam Provisi :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh permohonan provisi Penggugat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan pemblokiran terlebih dahulu atas sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), yaitu :

- 1) B.2473, Desa Bojong Koneng, Luas 3.881 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 2) B.1094, Desa Bojong Koneng, Luas 3.613 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 3) B.2470, Desa Bojong Koneng, Luas 2.721 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 4) B.1501, Desa Bojong Koneng, Luas 1.008 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 5) B.1502, Desa Bojong Koneng, Luas 3.093 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 6) B.1503, Desa Bojong Koneng, Luas 2.402 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 7) B.1214, Desa Bojong Koneng, Luas 6.691 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 8) B.2465, Desa Bojong Koneng, Luas 1.203 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 9) B.2469, Desa Bojong Koneng, Luas 1.296 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 10) B.1330, Desa Bojong Koneng, Luas 250 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 11) B.1095, Desa Bojong Koneng, Luas 568 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 12) B.2788, Desa Bojong Koneng, Luas 61.116 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 13) B.2901, Desa Bojong Koneng, Luas 2.057 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 14) B.2902, Desa Bojong Koneng, Luas 872 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 15) B.2903, Desa Bojong Koneng, Luas 393 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 16) B.2800, Desa Bojong Koneng, Luas 5.684 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 17) B.2799, Desa Bojong Koneng, Luas 1.469 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 18) B.2798, Desa Bojong Koneng, Luas 308 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 19) B.2790, Desa Bojong Koneng, Luas 339 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 20) B.2794, Desa Bojong Koneng, Luas 105 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 21) B.2796, Desa Bojong Koneng, Luas 1.337 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 22) B.2793, Desa Bojong Koneng, Luas 73 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 23) B.2794, Desa Bojong Koneng, Luas 1.482 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 24) B.2785, Desa Bojong Koneng, Luas 125 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 25) B.2787, Desa Bojong Koneng, Luas 233 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 26) B.2797, Desa Bojong Koneng, Luas 10.560 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 27) B.2795, Desa Bojong Koneng, Luas 207 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 28) B.2791, Desa Bojong Koneng, Luas 58 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 29) B.2792, Desa Bojong Koneng, Luas 4.696 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 30) B.2789, Desa Bojong Koneng, Luas 515 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 31) B.2786, Desa Bojong Koneng, Luas 847 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 32) B.1212, Desa Bojong Koneng, Luas 125 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 33) B.1213, Desa Bojong Koneng, Luas 2.034 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 34) B.1216, Desa Bojong Koneng, Luas 510 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 35) B.1578, Desa Bojong Koneng, Luas 5.494 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 36) B.1579, Desa Bojong Koneng, Luas 2.720 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 37) B.1808, Desa Bojong Koneng, Luas 573 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 38) B.1812, Desa Bojong Koneng, Luas 183 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 39) B.2489 (ex-01), Desa Sumur Batu, Luas 130.000 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 40) B.2481 (ex-2266), Desa Sumur Batu, Luas 30.912 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 41) B.2261, Desa Sumur Batu, Luas 44.484 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 42) B.2119, Desa Sumur Batu, Luas 51.425 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 43) B.2120, Desa Sumur Batu, Luas 15.037 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 44) B.4277 (ex-2766), Desa Cijayanti, Luas 11.329 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;

## Dalam Pokok Perkara

- 1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2. Menyatakan Perjanjian Kerjasama Nomor 21 Tahun 1998, tanggal 16 Juli 1998 dihadapan Saal Bumela, S.H., Notaris di Jakarta, sah menurut hukum dan mengikat Para Pihak;
- 3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atau cidera janji;
- 4. Menetapkan pemblokiran atas sertipikat Hak Guna Bagungan (SHGB), yaitu:
  - 1) B.2473, Desa Bojong Koneng, Luas 3.881 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 2) B.1094, Desa Bojong Koneng, Luas 3.613 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 3) B.2470, Desa Bojong Koneng, Luas 2.721 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 4) B.1501, Desa Bojong Koneng, Luas 1.008 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 5) B.1502, Desa Bojong Koneng, Luas 3.093 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 6) B.1503, Desa Bojong Koneng, Luas 2.402 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 7) B.1214, Desa Bojong Koneng, Luas 6.691 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 8) B.2465, Desa Bojong Koneng, Luas 1.203 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 9) B.2469, Desa Bojong Koneng, Luas 1.296 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 10) B.1330, Desa Bojong Koneng, Luas 250 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 11) B.1095, Desa Bojong Koneng, Luas 568 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 12) B.2788, Desa Bojong Koneng, Luas 61.116 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 13) B.2901, Desa Bojong Koneng, Luas 2.057 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 14) B.2902, Desa Bojong Koneng, Luas 872 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 15) B.2903, Desa Bojong Koneng, Luas 393 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 16) B.2800, Desa Bojong Koneng, Luas 5.684 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 17) B.2799, Desa Bojong Koneng, Luas 1.469 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 18) B.2798, Desa Bojong Koneng, Luas 308 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 19) B.2790, Desa Bojong Koneng, Luas 339 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 20) B.2794, Desa Bojong Koneng, Luas 105 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 21) B.2796, Desa Bojong Koneng, Luas 1.337 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 22) B.2793, Desa Bojong Koneng, Luas 73 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 23) B.2794, Desa Bojong Koneng, Luas 1.482 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 24) B.2785, Desa Bojong Koneng, Luas 125 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 25) B.2787, Desa Bojong Koneng, Luas 233 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 26) B.2797, Desa Bojong Koneng, Luas 10.560 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 27) B.2795, Desa Bojong Koneng, Luas 207 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 28) B.2791, Desa Bojong Koneng, Luas 58 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 29) B.2792, Desa Bojong Koneng, Luas 4.696 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 30) B.2789, Desa Bojong Koneng, Luas 515 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 31) B.2786, Desa Bojong Koneng, Luas 847 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 32) B.1212, Desa Bojong Koneng, Luas 125 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 33) B.1213, Desa Bojong Koneng, Luas 2.034 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 34) B.1216, Desa Bojong Koneng, Luas 510 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 35) B.1578, Desa Bojong Koneng, Luas 5.494 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 36) B.1579, Desa Bojong Koneng, Luas 2.720 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 37) B.1808, Desa Bojong Koneng, Luas 573 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 38) B.1812, Desa Bojong Koneng, Luas 183 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 39) B.2489 (ex-01), Desa Sumur Batu, Luas 130.000 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 40) B.2481 (ex-2266), Desa Sumur Batu, Luas 30.912 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 41) B.2261, Desa Sumur Batu, Luas 44.484 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 42) B.2119, Desa Sumur Batu, Luas 51.425 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 43) B.2120, Desa Sumur Batu, Luas 15.037 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 44) B.4277 (ex-2766), Desa Cijayanti, Luas 11.329 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah dan sertifikat, yaitu :

- 1) B.2473, Desa Bojong Koneng, Luas 3.881 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 2) B.1094, Desa Bojong Koneng, Luas 3.613 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 3) B.2470, Desa Bojong Koneng, Luas 2.721 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 4) B.1501, Desa Bojong Koneng, Luas 1.008 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 5) B.1502, Desa Bojong Koneng, Luas 3.093 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 6) B.1503, Desa Bojong Koneng, Luas 2.402 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 7) B.1214, Desa Bojong Koneng, Luas 6.691 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 8) B.2465, Desa Bojong Koneng, Luas 1.203 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 9) B.2469, Desa Bojong Koneng, Luas 1.296 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 10) B.1330, Desa Bojong Koneng, Luas 250 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 11) B.1095, Desa Bojong Koneng, Luas 568 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 12) B.2788, Desa Bojong Koneng, Luas 61.116 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 13) B.2901, Desa Bojong Koneng, Luas 2.057 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 14) B.2902, Desa Bojong Koneng, Luas 872 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 15) B.2903, Desa Bojong Koneng, Luas 393 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 16) B.2800, Desa Bojong Koneng, Luas 5.684 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 17) B.2799, Desa Bojong Koneng, Luas 1.469 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 18) B.2798, Desa Bojong Koneng, Luas 308 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 19) B.2790, Desa Bojong Koneng, Luas 339 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 20) B.2794, Desa Bojong Koneng, Luas 105 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 21) B.2796, Desa Bojong Koneng, Luas 1.337 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 22) B.2793, Desa Bojong Koneng, Luas 73 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 23) B.2794, Desa Bojong Koneng, Luas 1.482 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 24) B.2785, Desa Bojong Koneng, Luas 125 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 25) B.2787, Desa Bojong Koneng, Luas 233 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 26) B.2797, Desa Bojong Koneng, Luas 10.560 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 27) B.2795, Desa Bojong Koneng, Luas 207 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 28) B.2791, Desa Bojong Koneng, Luas 58 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 29) B.2792, Desa Bojong Koneng, Luas 4.696 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 30) B.2789, Desa Bojong Koneng, Luas 515 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 31) B.2786, Desa Bojong Koneng, Luas 847 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 32) B.1212, Desa Bojong Koneng, Luas 125 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 33) B.1213, Desa Bojong Koneng, Luas 2.034 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 34) B.1216, Desa Bojong Koneng, Luas 510 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 35) B.1578, Desa Bojong Koneng, Luas 5.494 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 36) B.1579, Desa Bojong Koneng, Luas 2.720 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 37) B.1808, Desa Bojong Koneng, Luas 573 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 38) B.1812, Desa Bojong Koneng, Luas 183 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 39) B.2489 (ex-01), Desa Sumur Batu, Luas 130.000 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 40) B.2481 (ex-2266), Desa Sumur Batu, Luas 30.912 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 41) B.2261, Desa Sumur Batu, Luas 44.484 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 42) B.2119, Desa Sumur Batu, Luas 51.425 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 43) B.2120, Desa Sumur Batu, Luas 15.037 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 44) B.4277 (ex-2766), Desa Cijayanti, Luas 11.329 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
6. Menghukum Tergugat guna membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat;
  7. Menyatakan putusan perkara *aquo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitverbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya;

#### 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

8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini.

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat hadir Kuasanya, dan Turut Tergugat hadir pula Kuasanya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari Hakim Mediator tanggal 7 April 2021, upaya perdamaian tersebut ternyata tidak berhasil;

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

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

**BAHWA TERGUGAT DENGAN TEGAS MENOLAK SELURUH DALIL-DALIL PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA, KECUALI YANG DIAKUI SECARA TEGAS KEBENARANNYA OLEH TERGUGAT.**

## Dalam Eksepsi :

Bahwa Gugatan Penggugat *Error In Persona* :

1. Bahwa tidak benar dalil Penggugat dalam gugatannya yang mendalilkan bahwa Tergugat menunjuk Penggugat untuk membantu Tergugat membereskan dan menguasai tanah-tanah yang diperlukan oleh Tergugat. Sebab faktanya tanah tersebut diperoleh Tergugat melalui jual-beli oleh Tergugat secara langsung kepada Pemilik-pemilik tanah sebelumnya, sehingga sudah tepatlah apabila dinyatakan Gugatan Penggugat *Error In Persona*.

Bahwa Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materiil

2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak memenuhi syarat materiil sebuah gugatan sebab Penggugat dalam gugatannya tidak secara jelas dan tegas menyebutkan dasar hukum atas gugatan a quo.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Gugatan Penggugat Premature :

3. Bahwa Gugatan Penggugat Premature sebab dalam gugatan Penggugat tidak menjelaskan isi Perjanjian Kerjasama Nomor 21 Tahun 1998, tanggal 16 Juli 1998 dihadapan Saal Bumela, S.H., Notaris di Jakarta sebagaimana disebutkan dalam dalam gugatan Penggugat poin 1.

Bahwa Gugatan Penggugat Obscuur Libel :

4. Bahwa Gugatan Penggugat Kabur / Obscuur Libel, sebab dalam Posita Gugatan Penggugat poin 6 dijelaskan objek perkara yaitu tanah-tanah di lokasi yang terletak di Desa Bojong Koneng seluas + 13,1 Ha (tiga belas koma satu hektar), di Desa Sumur Batu seluas + 27,2 Ha (dua puluh tujuh koma dua hektar), di Desa Cijayanti seluas + 1,1 Ha (satu koma satu hektar), yang luas seluruhnya + 41,4 Ha (empat puluh satu koma empat hektar);

- 1) B.2473, Desa Bojong Koneng, Luas 3.881 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 2) B.1094, Desa Bojong Koneng, Luas 3.613 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 3) B.2470, Desa Bojong Koneng, Luas 2.721 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 4) B.1501, Desa Bojong Koneng, Luas 1.008 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 5) B.1502, Desa Bojong Koneng, Luas 3.093 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 6) B.1503, Desa Bojong Koneng, Luas 2.402 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 7) B.1214, Desa Bojong Koneng, Luas 6.691 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 8) B.2465, Desa Bojong Koneng, Luas 1.203 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 9) B.2469, Desa Bojong Koneng, Luas 1.296 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 10) B.1330, Desa Bojong Koneng, Luas 250 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 11) B.1095, Desa Bojong Koneng, Luas 568 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 12) B.2788, Desa Bojong Koneng, Luas 61.116 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 13) B.2901, Desa Bojong Koneng, Luas 2.057 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 14) B.2902, Desa Bojong Koneng, Luas 872 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 15) B.2903, Desa Bojong Koneng, Luas 393 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 16) B.2800, Desa Bojong Koneng, Luas 5.684 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 17) B.2799, Desa Bojong Koneng, Luas 1.469 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 18) B.2798, Desa Bojong Koneng, Luas 308 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 19) B.2790, Desa Bojong Koneng, Luas 339 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 20) B.2794, Desa Bojong Koneng, Luas 105 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 21) B.2796, Desa Bojong Koneng, Luas 1.337 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 22) B.2793, Desa Bojong Koneng, Luas 73 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 23) B.2794, Desa Bojong Koneng, Luas 1.482 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 24) B.2785, Desa Bojong Koneng, Luas 125 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 25) B.2787, Desa Bojong Koneng, Luas 233 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 26) B.2797, Desa Bojong Koneng, Luas 10.560 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 27) B.2795, Desa Bojong Koneng, Luas 207 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;





- 28) B.2791, Desa Bojong Koneng, Luas 58 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 29) B.2792, Desa Bojong Koneng, Luas 4.696 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 30) B.2789, Desa Bojong Koneng, Luas 515 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 31) B.2786, Desa Bojong Koneng, Luas 847 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 32) B.1212, Desa Bojong Koneng, Luas 125 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 33) B.1213, Desa Bojong Koneng, Luas 2.034 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 34) B.1216, Desa Bojong Koneng, Luas 510 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 35) B.1578, Desa Bojong Koneng, Luas 5.494 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 36) B.1579, Desa Bojong Koneng, Luas 2.720 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 37) B.1808, Desa Bojong Koneng, Luas 573 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 38) B.1812, Desa Bojong Koneng, Luas 183 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 39) B.2489 (ex-01), Desa Sumur Batu, Luas 130.000 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 40) B.2481 (ex-2266), Desa Sumur Batu, Luas 30.912 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 41) B.2261, Desa Sumur Batu, Luas 44.484 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 42) B.2119, Desa Sumur Batu, Luas 51.425 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 43) B.2120, Desa Sumur Batu, Luas 15.037 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 44) B.4277 (ex-2766), Desa Cijayanti, Luas 11.329 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;

Akan tetapi dalam gugatan Penggugat tidak menjelaskan batas-batas tanah tersebut sehingga jelaslah bahwa gugatan Penggugat Obscur Libel.

**DALAM POKOK PERKARA :**

**BAHWA OBYEK SENGKETA SAH MILIK TERGUGAT**

5. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mengakui bahwa Tergugat adalah selaku pemegang hak yang sah atas tanah yaitu sebagai berikut :

- 1) B.2473, Desa Bojong Koneng, Luas 3.881 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 2) B.1094, Desa Bojong Koneng, Luas 3.613 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 3) B.2470, Desa Bojong Koneng, Luas 2.721 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 4) B.1501, Desa Bojong Koneng, Luas 1.008 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 5) B.1502, Desa Bojong Koneng, Luas 3.093 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 6) B.1503, Desa Bojong Koneng, Luas 2.402 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 7) B.1214, Desa Bojong Koneng, Luas 6.691 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 8) B.2465, Desa Bojong Koneng, Luas 1.203 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 9) B.2469, Desa Bojong Koneng, Luas 1.296 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 10) B.1330, Desa Bojong Koneng, Luas 250 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 11) B.1095, Desa Bojong Koneng, Luas 568 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 12) B.2788, Desa Bojong Koneng, Luas 61.116 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 13) B.2901, Desa Bojong Koneng, Luas 2.057 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 14) B.2902, Desa Bojong Koneng, Luas 872 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 15) B.2903, Desa Bojong Koneng, Luas 393 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 16) B.2800, Desa Bojong Koneng, Luas 5.684 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 17) B.2799, Desa Bojong Koneng, Luas 1.469 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 18) B.2798, Desa Bojong Koneng, Luas 308 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 19) B.2790, Desa Bojong Koneng, Luas 339 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 20) B.2794, Desa Bojong Koneng, Luas 105 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 21) B.2796, Desa Bojong Koneng, Luas 1.337 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 22) B.2793, Desa Bojong Koneng, Luas 73 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 23) B.2794, Desa Bojong Koneng, Luas 1.482 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 24) B.2785, Desa Bojong Koneng, Luas 125 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 25) B.2787, Desa Bojong Koneng, Luas 233 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 26) B.2797, Desa Bojong Koneng, Luas 10.560 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 27) B.2795, Desa Bojong Koneng, Luas 207 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 28) B.2791, Desa Bojong Koneng, Luas 58 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 29) B.2792, Desa Bojong Koneng, Luas 4.696 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 30) B.2789, Desa Bojong Koneng, Luas 515 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 31) B.2786, Desa Bojong Koneng, Luas 847 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 32) B.1212, Desa Bojong Koneng, Luas 125 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 33) B.1213, Desa Bojong Koneng, Luas 2.034 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 34) B.1216, Desa Bojong Koneng, Luas 510 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 35) B.1578, Desa Bojong Koneng, Luas 5.494 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 36) B.1579, Desa Bojong Koneng, Luas 2.720 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 37) B.1808, Desa Bojong Koneng, Luas 573 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 38) B.1812, Desa Bojong Koneng, Luas 183 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 39) B.2489 (ex-01), Desa Sumur Batu, Luas 130.000 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 40) B.2481 (ex-2266), Desa Sumur Batu, Luas 30.912 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 41) B.2261, Desa Sumur Batu, Luas 44.484 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 42) B.2119, Desa Sumur Batu, Luas 51.425 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 43) B.2120, Desa Sumur Batu, Luas 15.037 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 44) B.4277 (ex-2766), Desa Cijayanti, Luas 11.329 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada poin 12 sebab faktanya Tergugat telah membayarkan kewajibannya sesuai dengan jumlah pekerjaan yang telah dikerjakan Penggugat atas pekerjaan pembebasan lahan.

## DALAM PROVISI :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kami mohon Majelis Hakim dalam perkara ini untuk menolak meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap obyek atas tanah dan sertifikat dibawah ini sampai gugatan ini berkekuatan hukum tetap, yaitu :

- 1) B.2372, Desa Bojong Koneng, Luas 83.380 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 2) B.2374, Desa Bojong Koneng, Luas 57.190 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 3) B.2381, Desa Bojong Koneng, Luas 3.262 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 4) B.2382, Desa Bojong Koneng, Luas 13.919 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 5) B.2383, Desa Bojong Koneng, Luas 71.254 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 6) B.2384, Desa Bojong Koneng, Luas 60.041 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 7) B.2389, Desa Bojong Koneng, Luas 73.505 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 8) B.2392, Desa Bojong Koneng, Luas 148.186 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 9) B.2393, Desa Bojong Koneng, Luas 127.754 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 10) B.2394, Desa Bojong Koneng, Luas 3.468 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 11) B.2397, Desa Bojong Koneng, Luas 100.266 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 12) B.2388, Desa Bojong Koneng, Luas 85.927 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 13) B.2391, Desa Bojong Koneng, Luas 64.863 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 14) B.2405, Desa Bojong Koneng, Luas 146.927 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 15) B.2408, Desa Bojong Koneng, Luas 89.262 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 16) B.2409, Desa Bojong Koneng, Luas 93.427 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 17) B.2411, Desa Bojong Koneng, Luas 89.048 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 18) B.2412, Desa Bojong Koneng, Luas 133.138 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 19) B.2414, Desa Bojong Koneng, Luas 76.514 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 20) B.2415, Desa Bojong Koneng, Luas 118.705 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 21) B.243, Desa Citaringgul, Luas 451 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 22) B.104, Desa Citaringgul, Luas 1.104 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 23) B.105, Desa Citaringgul, Luas 818 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 24) B.2525, Desa Citaringgul, Luas 1.972 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 25) Sisa B.119, Desa Citaringgul, Luas 21.620 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 26) B.118, Desa Citaringgul, Luas 5.404 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 27) B.2532, Desa Citaringgul, Luas 132 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 28) B.2533, Desa Citaringgul, Luas 6.127 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak dengan tegas gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Kerjasama Nomor 27 Tahun 1998, tanggal 13 Maret 1998 dihadapan Saal Bumela, S.H., Notaris di Jakarta, adalah Tidak sah menurut hukum atau setidaknya-tidaknya Batal demi hukum;
3. Menyatakan Tergugat tidak melakukan perbuatan Wanprestasi;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor :
  - 1) B.2473, Desa Bojong Koneng, Luas 3.881 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
  - 2) B.1094, Desa Bojong Koneng, Luas 3.613 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) B.2470, Desa Bojong Koneng, Luas 2.721 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 4) B.1501, Desa Bojong Koneng, Luas 1.008 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 5) B.1502, Desa Bojong Koneng, Luas 3.093 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 6) B.1503, Desa Bojong Koneng, Luas 2.402 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 7) B.1214, Desa Bojong Koneng, Luas 6.691 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 8) B.2465, Desa Bojong Koneng, Luas 1.203 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 9) B.2469, Desa Bojong Koneng, Luas 1.296 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 10) B.1330, Desa Bojong Koneng, Luas 250 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 11) B.1095, Desa Bojong Koneng, Luas 568 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 12) B.2788, Desa Bojong Koneng, Luas 61.116 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 13) B.2901, Desa Bojong Koneng, Luas 2.057 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 14) B.2902, Desa Bojong Koneng, Luas 872 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 15) B.2903, Desa Bojong Koneng, Luas 393 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 16) B.2800, Desa Bojong Koneng, Luas 5.684 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 17) B.2799, Desa Bojong Koneng, Luas 1.469 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 18) B.2798, Desa Bojong Koneng, Luas 308 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 19) B.2790, Desa Bojong Koneng, Luas 339 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 20) B.2794, Desa Bojong Koneng, Luas 105 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 21) B.2796, Desa Bojong Koneng, Luas 1.337 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 22) B.2793, Desa Bojong Koneng, Luas 73 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 23) B.2794, Desa Bojong Koneng, Luas 1.482 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 24) B.2785, Desa Bojong Koneng, Luas 125 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 25) B.2787, Desa Bojong Koneng, Luas 233 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 26) B.2797, Desa Bojong Koneng, Luas 10.560 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 27) B.2795, Desa Bojong Koneng, Luas 207 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 28) B.2791, Desa Bojong Koneng, Luas 58 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 29) B.2792, Desa Bojong Koneng, Luas 4.696 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 30) B.2789, Desa Bojong Koneng, Luas 515 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 31) B.2786, Desa Bojong Koneng, Luas 847 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 32) B.1212, Desa Bojong Koneng, Luas 125 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 33) B.1213, Desa Bojong Koneng, Luas 2.034 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 34) B.1216, Desa Bojong Koneng, Luas 510 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 35) B.1578, Desa Bojong Koneng, Luas 5.494 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 36) B.1579, Desa Bojong Koneng, Luas 2.720 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 37) B.1808, Desa Bojong Koneng, Luas 573 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 38) B.1812, Desa Bojong Koneng, Luas 183 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 39) B.2489 (ex-01), Desa Sumur Batu, Luas 130.000 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 40) B.2481 (ex-2266), Desa Sumur Batu, Luas 30.912 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;

#### 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

- 41) B.2261, Desa Sumur Batu, Luas 44.484 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 42) B.2119, Desa Sumur Batu, Luas 51.425 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 43) B.2120, Desa Sumur Batu, Luas 15.037 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 44) B.4277 (ex-2766), Desa Cijayanti, Luas 11.329 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;

adalah sah dan berkekuatan hukum sebagai milik Tergugat dalam hal ini PT. Sentul City, Tbk;

5. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aquo Et Bono*).

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

## **DALAM EKSEPSI**

### **1. GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK (*ERROR IN PESONA*)**

Bertitik tolak pada dalil gugatan Penggugat dengan menuntut serta memperlakukan perbuatan Wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Nomo 27 Tahun 1998, tanggal 13 Maret 1998 dihadapan Saal Bumela, S.H., Notaris di Jakarta sekalipun awalnya ada hubungan hukum antara Para Pihak Penggugat dengan Tergugat, selaku demikian terdapat kesalahan pihak berkaitan dengan tuntutan gugatan aquo mengingat didalam gugatannya Penggugat tidak mendalilkan perbuatan yang dilakukan Turut Tergugat sehingga melanggar hukum dan/atau menyalahi wewenang serta merugikan Penggugat;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 601 K/Sip/1975 menyatakan "***Penggugat harus secara tepat menempatkan pihak-pihak mana yang akan ditarik sebagai Tergugat sesuai dengan kewenangan dan tanggung jawabnya***" Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 239 K/Sip/1968 Menyatakan "***Suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima***"

Bahwa dengan demikian dengan dalih apapun yang diketengahkan serta dikemukakan oleh Penggugat dengan mengajukan tuntutan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Pihak Turut Tergugat sudah tidak berdasarkan hukum karena tidak ada hubungan apapun dengan tanah



obyek sengketa yang nota bene tidak ada hubungan hukum kewenangan serta hak maupun tanggung jawab maka atas dasar ketentuan dan hal-hal yang diuraikan diatas dikarenakan gugatan Penggugat ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku pihak Turut Tergugat maka gugatan aquo merupakan gugatan salah pihak (*Error in Pesona*) sehingga tidak memenuhi syarat formal dalam mengajukan gugatan, oleh karenanya Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili Perkara aquo agar gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum;
2. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Turut Tergugat dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya;
3. Berdasarkan dalil gugatan Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan gugatan Wanprestasi dengan substansi permasalahan pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajiban mendapatkan tanah-tanah melingkupi penyelesaian tanah garapan, penguasaan fisik, pelaksanaan pengukuran hingga penerbitan Sertipikat atas nama Tergugat berdasarkan perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat nomor 45 tahun 1998 tanggal 16 Juni 1998 dihadapan Saal Bumela, S.H Notaris di Jakarta;  
Bahwa setelah dicermati dalil-dalil posita gugatan dari Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat karena disamping gugatan Penggugat tidak ada yang mendalilkan perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat sehingga melanggar hukum dan/atau menyalahi wewenang maka gugatan aquo nota bene merupakan permasalahan cidera janji/Wanprestasi yang nyata-nyata tidak ada keterkaitannya dengan Turut Tergugat sebagai lembaga pelayanan publik bidang pertanahan sebagai pencatat administrasinya;

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

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat;
2. Menolak Gugatan sepanjang yang memberatkan Turut Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa surat-surat yang telah dibubuhi materai yang cukup sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Kerjasama Nomor 21 tahun 1998 tanggal 16 Juli 1998 dihadapan Saal Bumela, S.H. Notaris, diberi tanda bukti. P-1
2. Fotokopi Surat Somasi tanggal 2 Nopember 2020 dari Penggugat kepada Tergugat, , diberi tanda bukti. P-2;
3. Fotokopi Kuitansi Pembayaran sebesar Rp.2.500.000.000,- tanggal 16 Juli 1998, diberi tanda bukti. P-3;

Menimbang, bahwa bukti tersebut telah bermaterai cukup dan diperlihatkan aslinya kecuali bukti P-2 dan P-3 berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan Saksi didalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa surat-surat yang telah dibubuhi materai yang cukup sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Kerjasama Nomor 21 tahun 1998 tanggal 16 Juli 1998 dihadapan Saal Bumela, S.H. Notaris, diberi tanda bukti. T-1;
2. Fotokopi Kuitansi Tahap I Pembayaran sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) tanggal 16 Juli 1998, kepada Penggugat, diberi tanda bukti. T-2;
3. Fotokopi Kuitansi Pelunasan Pembayaran sebesar Rp.12.500.000.000,-(dua belas milyar lima ratus juta rupiah) tanggal 5 Juli 1999, kepada Penggugat, diberi tanda bukti. T-3;
4. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT.Sentul City Tbk,, diberi tanda bukti. T-4;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan Saksi didalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy sesuai asli buku tanah sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2473/Desa Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, diberi tanda bukti TT-1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy sesuai asli buku tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1094/Desa Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, diberi tanda bukti TT-2;
3. Foto copy sesuai asli buku tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2470/Desa Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, diberi tanda bukti TT-3;
4. Foto copy sesuai asli buku tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1501/Desa Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, diberi tanda bukti TT-4;
5. Foto copy sesuai asli buku tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1502/Desa Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, diberi tanda bukti TT-5;
6. Foto copy sesuai asli buku tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1503/Desa Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, diberi tanda bukti TT-6;
7. Foto copy sesuai asli buku tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1214/Desa Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, diberi tanda bukti TT-7;
8. Foto copy sesuai asli buku tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2465/Desa Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, diberi tanda bukti TT-8;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi didalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap objek perkara telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 22 Oktober 2021, dan selengkapnyanya termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan masing-masing pada tanggal 4 November 2021, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulannya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM PROVISI





Menimbang, bahwa dalam Gugatannya, Penggugat mengajukan tuntutan Provisi yaitu agar Pengadilan menyatakan pemblokiran terlebih dahulu atas sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sebagai berikut :

- 1) B.2473, Desa Bojong Koneng, Luas 3.881 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 2) B.1094, Desa Bojong Koneng, Luas 3.613 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 3) B.2470, Desa Bojong Koneng, Luas 2.721 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 4) B.1501, Desa Bojong Koneng, Luas 1.008 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 5) B.1502, Desa Bojong Koneng, Luas 3.093 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 6) B.1503, Desa Bojong Koneng, Luas 2.402 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 7) B.1214, Desa Bojong Koneng, Luas 6.691 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 8) B.2465, Desa Bojong Koneng, Luas 1.203 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 9) B.2469, Desa Bojong Koneng, Luas 1.296 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 10) B.1330, Desa Bojong Koneng, Luas 250 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 11) B.1095, Desa Bojong Koneng, Luas 568 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 12) B.2788, Desa Bojong Koneng, Luas 61.116 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 13) B.2901, Desa Bojong Koneng, Luas 2.057 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 14) B.2902, Desa Bojong Koneng, Luas 872 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 15) B.2903, Desa Bojong Koneng, Luas 393 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 16) B.2800, Desa Bojong Koneng, Luas 5.684 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 17) B.2799, Desa Bojong Koneng, Luas 1.469 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 18) B.2798, Desa Bojong Koneng, Luas 308 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 19) B.2790, Desa Bojong Koneng, Luas 339 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 20) B.2794, Desa Bojong Koneng, Luas 105 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 21) B.2796, Desa Bojong Koneng, Luas 1.337 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 22) B.2793, Desa Bojong Koneng, Luas 73 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 23) B.2794, Desa Bojong Koneng, Luas 1.482 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 24) B.2785, Desa Bojong Koneng, Luas 125 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 25) B.2787, Desa Bojong Koneng, Luas 233 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 26) B.2797, Desa Bojong Koneng, Luas 10.560 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 27) B.2795, Desa Bojong Koneng, Luas 207 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 28) B.2791, Desa Bojong Koneng, Luas 58 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 29) B.2792, Desa Bojong Koneng, Luas 4.696 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 30) B.2789, Desa Bojong Koneng, Luas 515 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 31) B.2786, Desa Bojong Koneng, Luas 847 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 32) B.1212, Desa Bojong Koneng, Luas 125 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 33) B.1213, Desa Bojong Koneng, Luas 2.034 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 34) B.1216, Desa Bojong Koneng, Luas 510 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 35) B.1578, Desa Bojong Koneng, Luas 5.494 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 36) B.1579, Desa Bojong Koneng, Luas 2.720 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;
- 37) B.1808, Desa Bojong Koneng, Luas 573 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 38) B.1812, Desa Bojong Koneng, Luas 183 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;  
39) B.2489 (ex-01), Desa Sumur Batu, Luas 130.000 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;  
40) B.2481 (ex-2266), Desa Sumur Batu, Luas 30.912 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;  
41) B.2261, Desa Sumur Batu, Luas 44.484 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;  
42) B.2119, Desa Sumur Batu, Luas 51.425 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;  
43) B.2120, Desa Sumur Batu, Luas 15.037 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;  
44) B.4277 (ex-2766), Desa Cijayanti, Luas 11.329 m2 a/n. PT. Sentul City, Tbk;

Menimbang, bahwa Penjelasan Pasal 185 HIR yang menyatakan: "Putusan provisionil yaitu keputusan atas tuntutan supaya di dalam hubungan pokok perkaranya dan menjelang pemeriksaan pokok perkara itu, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kepentingan salah satu pihak atau ke dua belah pihak.";

Menimbang, bahwa sementara itu berdasarkan Rakernas/2005// Perdata pada angka 4 menyebutkan bahwa putusan Provisionil dijatuhkan berdasarkan permohonan penggugat atau tergugat agar dilakukan sementara. Berdasarkan ketentuan tersebut maka suatu permohonan Provisionil dapat dimohonkan oleh Penggugat dan juga dapat dimohonkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut pada pokoknya tuntutan Provisi dapat dimohonkan oleh Penggugat maupun Tergugat untuk menghindari adanya kerugian yang lebih besar dari Pihak Pemohon tuntutan Provisi yang sekiranya mungkin timbul;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 yang bersesuaian dengan bukti T-1 berupa Perjanjian Nomor 21 Tahun 1998 tanggal 16 Juli 1998 pada pasal 6 pokoknya menerangkan bahwa apabila Pihak Pertama (Tergugat dalam perkara ini) tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang telah ditentukan, maka Pihak Kedua berhak untuk memblokir SHGB atas tanah-tanah yang menjadi obyek Perjanjian ini;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut maka harus dibuktikan dahulu apakah Pihak Pertama (Tergugat dalam perkara ini) benar tidak melakukan pembayaran yang disepakati sehingga Pihak Kedua dapat melakukan pemblokiran SHGB dimaksud;

Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat dilepaskan dari terbukti atau tidaknya tuntutan pokok sehingga harus diperiksa terlebih dahulu bukti-bukti yang diajukan sebagaimana dalam pokok perkara dan karenanya Provisi Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya juga mohon tuntutan Provisi yakni agar Majelis Hakim menolak meletakkan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat ;



Menimbang, bahwa bila memperhatikan Petitum mengenai permohonan sita jaminan sebagaimana dalam Petitum angka 5 Gugatan, ternyata SHGB yang dimohonkan sita jaminan oleh Penggugat berbeda dengan yang dimohonkan Provisi dalam Jawaban Tergugat;

Menimbang, bahwa selama proses persidangan hingga Putusan, ini Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan sehingga kekhawatiran Tergugat terhadap sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat tidak beralasan dan karenanya Tuntutan Provisi ini juga harus ditolak;

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat mengajukan eksepsi mengenai Error in Persona, Gugatan tidak memenuhi syarat materiil, Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materiil, dan Gugatan Penggugat Premature sedangkan Turut Tergugat juga menyampaikan eksepsi tentang error in persona;

Menimbang, bahwa eksepsi adalah bantahan atau tangkisan terhadap Gugatan Penggugat yang bukan merupakan pokok perkara melainkan sebatas pada syarat-syarat suatu gugatan atau formalitas suatu gugatan untuk dikatakan sebagai suatu gugatan yang baik atau sempurna;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi-eksespsi dari Tergugat sebagai berikut :

##### **1. Eksepsi tentang Gugatan Error in Persona;**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawaban menyampaikan eksepsi tentang Gugatan error in Persona dengan alasan tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat menunjuk Penggugat untuk membantu membereskan dan menguasai tanah-tanah yang diperlukan oleh Penggugat karena Tergugat memperoleh tanah dari jual-beli antara Tergugat dengan pemilik tanah secara langsung;

Menimbang, bahwa atas bantahan tersebut Penggugat dalam Repliknya menyampaikan dengan mendasarkan pada Perjanjian Kerjasama No. 21 Tahun 1998 tanggal 16 Juli 1998 jelas Tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga gugatan error persona harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa error persona atau salah orang yang digugat dapat terjadi apabila antara Penggugat dengan yang digugat tidak terdapat hubungan hukum yang menimbulkan suatu kewajiban diantara keduanya;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan bukti P-1 yang bersesuaian dengan bukti T-1 tentang Perjanjian Kerjasama dimana pihak yang membuat Perjanjian adalah PT. Bukit Sentul, Tbk yang pada saat membuat Perjanjian tersebut bertindak sebagai Wakil Presiden Direktur sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasarnya sehingga sah mewakili PT. Bukit Sentul, Tbk (selaku



Tergugat dalam perkara ini) dengan Heri Mulyono (selaku Penggugat dalam perkara ini);

Menimbang, bahwa dengan demikian terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama No. 21 Tahun 1998 tanggal 16 Juli 1998 sehingga ditariknya Tergugat oleh Penggugat dalam perkara ini tidak menjadikan gugatan ini sebagai suatu gugatan error in persona sebagaimana dalil Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi mengenai error in persona yang disampaikan oleh Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga menyampaikan eksepsi mengenai error in persona dengan alasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tidak ada hubungan apapun dengan tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa memang benar Turut Tergugat tidak ikut didalam Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat namun demikian Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor adalah pihak yang menerbitkan SHGB-SHGB yang dimohonkan oleh Tergugat untuk dilakukan sita jaminan dan juga untuk dilakukan pemblokiran;

Menimbang, bahwa kewenangan pemblokiran SHGB di wilayah Kabupaten Bogor adalah merupakan kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, sehingga agar dapat diketahui oleh Kepala Kantor Pertanahan sekiranya pemblokiran dikabulkan oleh Majelis Hakim maka telah tepat apabila Turut Tergugat juga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi error ini persona yang disampaikan oleh Turut Tergugat juga dinyatakan tidak dapat diterima;

## **2. Eksepsi tentang Gugatan tidak memenuhi syarat materiil**

Menimbang, bahwa Tergugat juga menyampaikan bahwa Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materiil gugatan sebab tidak menyebutkan secara jelas dan tegas mengenai dasar hukum dari gugatan ini;

Menimbang, bahwa dalam Replik Penggugat pada sarnya menyampaikan bahwa gugatan sudah secara jelas dan gamblang menyebutkan dasar hukum Gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya apabila diperhatikan surat gugatan Penggugat, pada bagian perihal sudah menyampaikan judul surat Gugatan adalah Wanprestasi, selanjutnya pada halaman 5 angka 11 dan 12 Gugatan telah menyebutkan dasar-dasar Penggugat yaitu menyebutkan Pasal 1338 KUHPdata dan Pasal 1243 KUHPdata;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi gugatan tidak memenuhi syarat materiil harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## **3. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Premature karena tidak menjelaskan isi Perjanjian Kerjasama No. 21 Tahun 1998;**





Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan gugatan premature dengan dasar alasan dalam gugatan Penggugat tidak menjelaskan isi Perjanjian Kerjasama No. 21 Tahun 1998, tanggal 16 Juli 1998;

Menimbang, bahwa suatu gugatan dikatakan sebagai gugatan premature apabila gugatan diajukan belum pada saatnya atau masih terlalu dini sehingga masih ada hal-hal yang harus dilampaui untuk dapat dijukannya gugatan namun hal yang harus dilampaui belum dilakukan;

Menimbang, bahwa dalam gugatan ini Penggugat mendalilkan bahwa kewajiban Penggugat kepada Tergugat sebagaimana dalam surat perjanjian Kerjasama No. 21 Tahun 1998 tanggal 16 Juli 1998 telah dilaksanakan namun kewajiban Tergugat kepada Penggugat belum dilaksanakan;

Menimbang, bahwa mengenai sudah atau belum kewajiban Penggugat kepada Tergugat dilaksanakan sepenuhnya akan dapat dibuktikan setelah Majelis mempelajari bukti tentang Perjanjian Kerjasama tersebut, sehingga eksepsi ini masih memerlukan pembuktian dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **4. Eksepsi tentang Gugatan Obscur libel ;**

Menimbang, bahwa Tergugat juga menyampaikan tentang Gugatan Obscur libel karena Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa obyek Gugatan ini adalah mengenai prestasi yang didalilkan tidak dilakukan oleh Tergugat pada Penggugat dan bukan mengenai obyek berupa tanah yang memerlukan batas-batas yang jelas terhadap tanah yang disengketakan tersebut;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut maka alasan eksepsi Obscur libel juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena seluruh eksepsi baik yang diajukan Tergugat maupun yang diajukan Turut Tergugat telah dipertimbangkan dan kesemuanya dinyatakan dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut bahwa Tergugat tidak melakukan wanprestasi karena menurut Tergugat, Tergugat telah membayarkan kewajibannya sesuai dengan jumlah pekerjaan yang telah dikerjakan Penggugat atas pekerjaan pembebasan lahan;



Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa ada perikatan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat mengenai jasa pembebasan lahan yang dilakukan Penggugat untuk kepentingan Tergugat;
- Bahwa perikatan diantara Penggugat dengan Tergugat dituangkan dalam suatu Kesepakatan Kerjasama No. 21 Tahun 1998 tanggal 16 Juli 1998;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah benar ada kewajiban Tergugat berupa pelunasan uang jasa pembebasan lahan yang belum dipenuhi oleh Tergugat yang harus diberikan kepada Penggugat sehingga Tergugat dapat dikatakan melakukan wanprestasi?;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah benar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan sisa pembayaran sejumlah Rp. 12.500.000.000,00 (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat?;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-3 dan tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-4 dan juga tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian dimana ditentukan ada 4 (empat) syarat yang meliputi :

1. Sepakat diantara para pihak yang membuatnya, dalam hal ini dibuktikan dengan dituangkannya kesepakatan dalam suatu perjanjian Kerja Sama Nomor 21 tanggal 16 Juli 1988;
2. Para pihak yang membuatnya cakap untuk membuat perjanjian, dalam perjanjian tersebut kedua pihak yang bertanda tangan adalah Agus Setiawan selaku Wakil Presiden Direktur PT. Bukti Sentul, Tbk dengan Heri Mulyono, kedua belah pihak telah berusia dewasa, dan tidak sedang dibawah pengampuan sehingga keduanya sebagai pihak yang memang berwenang dan cakap untuk menanda tangani perjanjian tersebut;
3. Ada obyek yang jelas yang diperjanjikan para pihak, yaitu berupa Pengadaan lahan bagi Tergugat oleh Penggugat;
4. Sebab yang tidak dilarang oleh Undang-Undang. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut tidak dilarang ataupun bertentangan dengan peraturan dan atau norma-norma yang berlaku dalam masyarakat,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu Perjanjian Kerjasama untuk pengadaan lahan bukanlah hal yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan maupun norma-norma yang berlaku dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas dengan demikian Perjanjian Kerjasama Nomor 21 Tahun 1998 tanggal 16 Juli 1998 dihadapan Saal Bumela, SH, Notaris di Jakarta adalah sah menurut hukum dan mengikat Para Pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti P-1 yaitu copy sesuai asli Perjanjian Kerjasama Nomor 21 tanggal 16 Juli 1998, bukti tersebut bersesuaian dengan bukti T-1 membuktikan bahwa ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat berupa Kerjasama pengadaan lahan oleh Penggugat bagi kepentingan Tergugat di wilayah Bojong Koneng, Sumur Batu, dan Cijayanti dengan luas keseluruhan lebih kurang 41,4 Ha (empat puluh satu koma empat hektar);

Menimbang, bahwa dalam perjanjian tersebut apabila Penggugat berhasil melaksanakan prestasinya berupa pengadaan lahan tersebut, selanjutnya Tergugat wajib melakukan prestasi pada Penggugat berupa pembayaran sejumlah Rp. 15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana dalil dari Tergugat dimana Tergugat hanya menerima pembayaran sejumlah Rp. 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana bukti P-3 berupa copy dari copy kwitansi sejumlah Rp. 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah), sehingga menurut Penggugat ada kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 12.500.000.000,00 (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) yang belum dibayarkan Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas kekurangan pembayaran tersebut selanjutnya Penggugat telah menegur atau mensomir Tergugat pada tanggal 23 September 2021 sebagaimana bukti P-2 berupa copy dari copy Surat Somasi;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya membantahnya, dan menyatakan bahwa Tergugat sudah memenuhi semua kewajiban Tergugat kepada Penggugat sehingga tidak ada lagi kewajiban Tergugat untuk melakukan pembayaran kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya tersebut, Tergugat telah mengajukan bukti T-2 yang bersesuaian dengan bukti P-3 berupa Kuitansi pembayaran tahap I pembayaran sejumlah Rp. 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) tertanggal 16 Juli 1998;

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat juga mengajukan bukti T-3 berupa Kuitansi Pelunasan Pembayaran tertanggal 5 Juli 1999 sejumlah Rp. 12.500.000.000,00 (dua belas milyar lima ratus juta rupiah);



Menimbang, bahwa bukti tersebut sesuai dengan aslinya dan juga tidak dibantah oleh Penggugat dalam persidangan maupun dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa dalam teori tentang bentuk wanprestasi, terdapat 4 (empat) bentuk wanprestasi yaitu :

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Memenuhi prestasi tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang dilarang atau tidak boleh dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa melihat Pasal 2 Perjanjian, dimana diterangkan Perjanjian tanggal 16 Juli 1998 tersebut memiliki jangka waktu selama 2 (dua) tahun terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian ini;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan bukti T-3 berupa kwitansi pelunasan pembayaran sejumlah Rp. 12.500.000.000,00 (dua belas milyar lima ratus juta rupiah), yang berarti bahwa Tergugat telah melaksanakan seluruh prestasinya berupa pelunasan pembayaran kepada Penggugat dengan total keseluruhan sejumlah Rp. 15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah) secara tepat waktu sebelum jangka waktu perjanjian berakhir;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat belum melaksanakan prestasi berdasarkan Perjanjian Kerjasama No. 21 tanggal 16 Juli 1998 tidak dapat dibuktikan dan dengan demikian dalil pokok Penggugat mengenai Tergugat telah melakukan wanprestasi atau cidera janji sebagaimana Petitum angka 3 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Petitum angka 2 Penggugat mohon agar Perjanjian Kerjasama No. 21 tanggal 16 Juli 1998 mengikat para pihak;

Menimbang, bahwa Perjanjian tersebut benar mengikat Para Pihak sepanjang jangka waktu berakhirnya Perjanjian belum berakhir;

Menimbang, bahwa memperhatikan Pasal 2 Perjanjian, dimana diterangkan Perjanjian tanggal 16 Juli 1998 tersebut memiliki jangka waktu selama 2 (dua) tahun terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian ini dan dapat diperpanjang oleh Para Pihak;

Menimbang, bahwa di persidangan tidak ada bukti yang memperlihatkan bahwa para pihak berkehendak memperpanjang Perjanjian tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Perjanjian tersebut telah berakhir pada 2 (dua) tahun setelah ditandatanganinya Perjanjian tersebut yang berarti telah berakhir pada tanggal 15 Juli 2000;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Kerjasama tersebut dipertimbangkan telah berakhir, maka saat ini Para Pihak tidak lagi terikat dengan Perjanjian tersebut sehingga Petitum angka 2 agar menyatakan Perjanjian No. 21 tanggal 16 Juli 1998 mengikat Para Pihak dinyatakan ditolak;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Petitum angka 4, angka 5, angka 6, angka 7 dan angka 8 adalah Petitum-Petitum yang akan dipertimbangkan selanjutnya apabila Petitum pokok tentang adanya Wanprestasi yang dilakukan Tergugat sebagaimana Petitum angka 3 dapat dibuktikan oleh Penggugat dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan mengenai Petitum angka 3 dimana telah dipertimbangkan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga Petitum angka 3 dinyatakan ditolak, dengan demikian tanpa mempertimbangkan Petitum angka 4, angka 5, angka 6, dan angka 7 selanjutnya Petitum-Petitum tersebut juga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum angka 9 yaitu memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa karena Turut Tergugat adalah juga merupakan pihak dalam perkara ini maka sudah seharusnya Turut Tergugat juga harus tunduk dan taat pada putusan perkara ini, sehingga tuntutan ini menurut Majelis Hakim terlalu berlebihan dan oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokoknya mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat oleh karenanya Penggugat adalah sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, sehingga Petitum angka 8 juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai Bukti T-4, bukti tersebut untuk membuktikan Legal Standing Tergugat dalam perkara ini yaitu PT. Bukit Sentul, Tbk yang dalam hal ini diwakili oleh Tjetje Mulyanto selaku Presiden Direktur yang berhak mewakili PT. Bukit Sentul, Tbk dan sekaligus berhak untuk memberikan kuasa kepada Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa bukti Turut Tergugat bertanda TT-1 sampai dengan TT-8 foto copy sesuai asli SHGB 2473, SHGB 1094, SHGB 2470, SHGB 1501, SHGB 1502, SHGB 1503, SHGB 1214, dan SHGB 2465, bukti tersebut adalah bukti yang dimohonkan untuk dilakukan permohonan blokir oleh Penggugat dalam tuntutan Provisinya, namun telah dipertimbangkan bahwa Tuntutan Provisi Penggugat dinyatakan ditolak, sehingga bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat dinyatakan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, dan Penggugat dihukum pula untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1243, Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 163, Pasal 185 HIR, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;



**MENGADILI:**

**DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan provisi Penggugat

**DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan seluruh eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.015.000,00 (dua juta lima belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 15 November 2021 oleh kami, Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Damenta Alexander, S.H., M.Hum., dan Victor Suryadipta, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 30 November 2021 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Candrasah, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Damenta Alexander, S.H., M.Hum.

Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H.

Victor Suryadipta, S.H.

Panitera Pengganti,

Candrasah, S.H.

Perincian biaya:

1.	Pendaftaran	Rp	30.000,00
2.	ATK	Rp	75.000,00
3.	Materai	Rp	10.000,00
4.	Redaksi	Rp	10.000,00
5.	Panggilan	Rp	850.000,00
6.	PNBP Panggilan	Rp	30.000,00



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7.	Pemeriksaan Setempat	Rp	1.000.000,00
8.	PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,00 +
	Jumlah	Rp	2.015.000,00

(dua juta lima belas ribu rupiah)

#### 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)