



**PUTUSAN**

**Nomor 789/Pdt/2022/PT BDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

PT SENTUL CITY Tbk (dahulu PT Bukit Sentul Tbk), berkedudukan di Sentul City Building Jalan MH Thamrin Kav 8 Sentul City Babakan Madang Kabupaten Bogor, 16810 Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh TJETJE MULJANTO, selaku Presiden Direktur PT SENTUL CITY Tbk, dalam hal ini memberikan kuasa kepada TANTAWI J NASUTION, SH, Dkk, Para Pengacara dan Penasihat Hukum WJN TANTAWI & PARTNERS beralamat di Menteng Square Blok AR-18 Jalan Mantraman Raya Nomor 30E Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

lawan

- 1). NANIK HANDAYANI, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Puan XXII Blok AK-2, RT002, RW010, Kelurahan Pakulonon Barat, Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. MINOLA SEBAYANG, SH., MH, Dkk, Para Advokat pada Law Firm MINOLA SEBAYANG & PARTNERS (MSP) beralamat di Head Office Palma One Building, 3<sup>rd</sup> Floor, Suite 306 Jalan HR Rasuna Said Kav X2 Nomor 4 Jakarta Selatan/ Kompleks Ruko Embong Kemiri Square Nomor 2B Jalan Embong Kemiri, Embong Kaliasin, Genteng Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Maret 2022, dibawah Register Nomor: 216/SK.Pdt/2022/PN Cbi, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

**Hal 1 dari 11 hal putusan Nomor 789/Pdt/2022/PT BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2). Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman Kelurahan Pakansari Cibinong Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Nomor 789/PDT/2022/PT.BDG Tanggal 21 Desember 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat Banding;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Cbi. tanggal 19 Oktober 2022 yang amarnya sebagai berikut;

### DALAM KONVENSI

#### DALAM PROVISI

- Menyatakan tuntutan provisi dari Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah No. 038/DK/SM4/4/2007 tanggal 02 April 2007 Jo Addendum Reg. No. 0027/APP/SC/03/2009 tanggal 19 Maret 2009 yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 2 Desember 2014;
3. Menyatakan Penggugat Konvensi sebagai pemegang hak yang sah atas sebidang tanah seluas 478 m2 (empat ratus tujuh delapan meterpersegi) yang terletak di Jalan Bunga Alamanda Nomor 60 Taman Siera Madre, Sentul City Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

**Hal 2 dari 11 hal putusan Nomor 789/Pdt/2022/PT BDG**



4. Menyatakan Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menghukum Tergugat Konvensi untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas obyek jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan melakukan proses pemecahan Sertifikat Induk kemudian balik nama dari atas nama Tergugat Konvensi menjadi atas nama Penggugat Konvensi dan selanjutnya menyerahkan sertifikatnya atas sebidang tanah seluas 478 m2 (empat ratus tujuh puluh delapan meter persegi), yang terletak di Jalan Bunga Alamanda Nomor 60, Taman Sierra Madre, Sentul City, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat kepada Penggugat Konvensi dengan biaya pembuatan Akta Jual Beli dan pemecahan Sertifikat ditanggung oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Menghukum Tergugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per harinya apabila Tergugat Konvensi tidak melaksanakan isi Putusan terhitung sejak Putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi Putusan;
8. Menolak gugatan Penggugat Konvensi selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

**DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI**

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp. 2.315.000,- (dua juta tiga ratus lima belas ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Cibinong diucapkan pada tanggal 19 Oktober 2022 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, kuasa Tergugat dan Turut Tergugat, secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Cibinong selanjutnya Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 70/Pdt.G/2022/PN.Cbi. tanggal 1 November 2022 yang dibuat oleh Panitera



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 16 November 2022 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi pada tanggal 11 November 2022, Permohonan banding tersebut disertai/diikuti dengan memori banding tertanggal 24 November 2022, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 24 November 2022;

Bahwa memori banding tersebut, telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 November 2022 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi pada tanggal 25 November 2022, oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi tidak mengajukan kontra memori banding;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) masing-masing kepada Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 18 November 2022, kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 16 November 2022 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi pada tanggal 11 November 2022, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada pokoknya memohon sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Majelis Hakim keliru dalam mempertimbangkan Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.
- Bahwa tanah seluas 478 m2 yang terletak setempat dikenal sebagai Jl Bunga Alamanda No 60, Taman Siera Madre, Sentul City, Bogor, Jawa

**Hal 4 dari 11 hal putusan Nomor 789/Pdt/2022/PT BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat (objek Sengketa), merupakan Objek Jual Beli yang timbul berdasarkan : a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 073/SMD/PPJBT/BS/07/2002 tertanggal 31 Juli 2002 (PPJB No 073/2002). b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Berdasarkan Perdamaian Dalam Kepailitan) No.038/DK/SMD/4/2007 tertanggal 2 April 2007. (PPJB Dalam Kepailitan No 038/2007). C. Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah No 038/DK/SM4/4/2007 tanggal 02 April 2007 No 0027/APPH/SC/03/2009 tertanggal 19 Maret 2009 (Addendum No 0027/2009). d. Addendum Perjanjian Pengalihan/Pengoperan Hak Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah No 038/DK/SM4/4/2007 tanggal 02 April 2007 Jo Addendum Reg.No 0027/APPH/SC/03/2009 tanggal 19 Maret 2009 Reg.No 0042/APPH/MPU/12/2014 (Addendum No.0042/2014), dimana PPJB dan Addendum tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.

- Bahwa pasal 15 PPJB No 073/2002 mengatur : “Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul diantara para pihak mengenai PPJB dengan segala akibatnya dan pelaksanaannya, maka para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya baik perbuatan ingkar janji maupun mengenai perbuatan melanggar hukum sebagai akibat pelaksanaan perjanjian ini, oleh dan menurut aturan prosedur yang ditentukan Badan Arbitrase Nasional Indonesia ( BANI ) dengan mengambil tempat persidangan di Jakarta. Putusan BANI tersebut adalah mengikat kedua belah pihak dan merupakan putusan yang pertama dan terakhir (final and binding). Untuk kepentingan pelaksanaan putusan BANI tersebut para pihak sepakat memilih domosili hukum yang tetap dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor, Jawa Barat. Sehingga telah terbukti bahwa para pihak telah sepakat untuk menyelesaikan perselisihan yang timbul berdasarkan PPJB maupun Perjanjian lainnya sehubungan dengan Objek Sengketa pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia ( BANI ).
- Meskipun dalam PPJB Dalam Kepailitan No.038/2007 telah dinyatakan bahwa PPJB No.073/2002 demi hukum tidak dapat dilaksanakan dan

**Hal 5 dari 11 hal putusan Nomor 789/Pdt/2022/PT BDG**

#### 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

yang berlaku adalah PPJB berdasarkan Perdamaian Dalam Kepailitan , namun perlu diperhatikan bahwa pasal 10 Undang-Undang No 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU AAPS) mengatur sebagai berikut : Suatu perjanjian arbitrase tidak menjadi batal disebabkan oleh keadaan tersebut dibawah ini : a. meninggalnya salah satu pihak. b. bangkrutnya salah satu pihak. c. novasi. d. insolvensi salah satu pihak. e. Pewarisan. F. berlakunya syarat-syarat hapusnya perikatan pokok. g. bilamana pelaksanaan perjanjian tersebut dialih tugaskan pada pihak ketiga dengan persetujuan pihak yang melakukan perjanjian arbitrase tersebut. H. berakhirnya atau batalnya perjanjian pokok.

- Bahwa pasal 134 Herziene Indische Reglement (HIR) mengatur sebagai berikut ; “Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan diri tidak berkuasa dan hakim pun wajib pula mengakuinya karena jabatannya “
- Bahwa berdasarkan pasal 134 HIR, pasal 11 UU APS dan Yurisprudensi No 3018 telah menegaskan, Majelis Hakim yang memeriksa suatu perkara yang menyangkut dengan Perjanjian Arbitrase sewaktu-waktu dapat menyatakan dirinya tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut.
- Bahwa dalam butir 15 paragraf 3 gugatan a quo Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum namun berdasarkan butir 16 Gugatan dalam perkara a quo ( halaman 8 )dan butir 4 dan 5 Petitum gugatan (halaman 10) Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merasa bahwa Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi telah menggabungkan suatu gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan gugatan Wanprestasi, sehingga gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat menjadi kabur (Obscuur Libel).

## Dalam Pokok Perkara

- Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) terlebih dahulu (Exceptio Nonm Adimpleti Contractus) sehingga tidak memiliki hak untuk mengajukan

**Hal 6 dari 11 hal putusan Nomor 789/Pdt/2022/PT BDG**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan terhadap Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.

- Bahwa Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan halaman 49 dan 53, karena sebagaimana diatur dalam pasal 11.6 PPJB Dalam Kepailitan No.038/2007 Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi wajib mendirikan bangunan sesuai dengan kewajiban dalam perjanjian tanpa harus diperingatkan dan/atau ditegur oleh Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan pasal 13 1.4 PPJB No.073/2002 mengatur bahwa penandatanganan Akta Jual Beli hanya dapat dilakukan setelah Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selesai mendirikan bangunan diatas objek sengketa dalam perkara a quo, namun Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hingga saat ini tetap lalai dalam menjalankan kewajibannya untuk mendirikan bangunan diatas objek sengketa. Oleh karena itu penandatanganan terhadap Akta Jual Beli tidak dapat dilakukan.

## Dalam Rekonvensi

- Majelis Hakim belum mempertimbangkan kelalaian Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan kewajibannya untuk mendirikan bangunan
- Majelis Hakim belum mempertimbangkan hak Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membatalkan PPJB beserta Addendum, hingga saat ini Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku Pembeli/Penerima Pengalihan Hak hingga saat ini tidak memenuhi kewajibannya untuk mendirikan bangunan diatas objek sengketa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, maka jelas Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dapat menggunakan hak nya untuk menyatakan PPJB Dalam Kepailitan No.048/2007 beserta Addendum No.0042/2014 sebagai turunannya batal.
- Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung memutuskan : Mengabulkan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat untuk seluruhnya, Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor

**Hal 7 dari 11 hal putusan Nomor 789/Pdt/2022/PT BDG**

### 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

70/Pdt.G/2022/PN Cbi tanggal 19 Oktober 2022 . DALAM EKSEPSI : Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya. DALAM POKOK PERKARA ; Menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya. DALAM REKONVENSI : Mengabulkan gugatan Rekonvensi yang diajukan Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.

Menimbang, bahwa hal-hal selengkapanya yang dikemukakan oleh Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terurai didalam Memori Bandingnya ( terlampir sebagai berkas perkara ).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 19 Oktober 2022 Nomor 70/Pdt.G/2022/PN.Cbi. dalam perkara para pihak tersebut diatas maka dari segala apa yang telah dikemukakan oleh para pihak baik yang didalilkan dalam gugatan maupun dalam jawab jinawab dan dari bukti surat yang telah diajukan oleh masing-masing serta memperhatikan memori banding yang dikemukakan diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini :

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa tuntutan Provisi dari Terbanding semula Penggugat Konvensi oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dinyatakan tidak dapat diterima, Majelis Hakim Tingkat banding sependapat, oleh karena itu putusan provisi a quo beralasan untuk dikuatkan.

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan Pembanding semula Tergugat Konvensi oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama ditolak, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat , oleh karena itu putusan Eksepsi a quo beralasan hukum untuk dikuatkan.

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat Konvensi selaku Pembeli dan Tergugat Konvensi selaku Penjual yang tertuang dalam Addendum Perjanjian Pengalihan /Pengoperan Hak tanggal 2 Desember 2014

**Hal 8 dari 11 hal putusan Nomor 789/Pdt/2022/PT BDG**

#### 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

atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 038/DK/SM4/4/2007 tanggal 2 April 2007 Jo Addendum Reg No 0027/APPH/SC/03/2009 tanggal 19 Maret 2009 atas tanah seluas 478 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di jalan Bunga Alamanda Nomor 50 Taman Siera Madre, Sentul City, Kecamatan Babakann Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat berlaku sah dan mengikat secara hukum bagi Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi. Penggugat Konvensi selaku Pembeli atas obyek jual beli telah membayar lunas obyek sengketa pada tanggal 2 Februari 2015 kepada Tergugat Konvensi dan Penggugat Konvensi juga telah menguasai fisik tanah sejak tahun 2017 membuktikan bahwa Penggugat Konvensi adalah sebagai pembeli beritikad baik. Dengan demikian peralihan hak atas obyek jual beli dari Tergugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi sah menurut hukum.

Salah satu kewajiban Penjual sebagaimana pasal 1338 ayat (3) KUHPdata dan pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengisyaratkan adanya etika baik terutama bagi pelaku usaha dalam hal ini adalah Tergugat Konvensi, artinya apabila memang benar Penggugat Konvensi selaku Pembeli ada kewajiban mendirikan bangunan sesuai kesepakatan, seharusnya Tergugat Konvensi selaku penjual menegur dengan melayangkan somasi atau setidaknya memberikan informasi selengkapya mengenai kewajiban mendirikan bangunan kepada Pembeli dan konsekuensinya, sedangkan dari bukti yang diajukan Tergugat Konvensi tidak ada satupun bukti surat dari Tergugat Konvensi yang menunjukkan etika baik menegur Penggugat Konvensi mengenai kewajiban tersebut, oleh karena itu gugatan Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikabulkan.

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas putusan Dalam Konvensi a quo beralasan untuk dikuatkan.

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa Gugatan Rekonvensi oleh Penggugat Rekonvensi telah ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat putusan Dalam Rekonvensi A quo beralasan hukum dan harus dikuatkan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Dalam Provisi, Dalam Eksepsi, Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena dalam putusannya Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan

**Hal 9 dari 11 hal putusan Nomor 789/Pdt/2022/PT BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti-bukti yang diajukan sesuai ketentuan hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding.

Menimbang, bahwa mengenai keberatan Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam memori bandingnya menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan dan dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu Memori Banding a quo tidak beralasan untuk dipertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 19 Oktober 2022 Nomor 70/Pdt.G/2022/PN.Cbi. yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada peradilan tingkat pertama dikabulkan sebagian dan putusan tersebut dikuatkan di peradilan tingkat banding, maka Pembanding semula Tergugat /Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan.

Memperhatikan Undang-Undang RI Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 8 tahun 2004 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947, HIR serta ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan :

## M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 19 Oktober 2022 Nomor 70/Pdt.G/2022/PN.Cbi. yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Kamis tanggal 19 Januari 2023, yang terdiri dari Ester Siregar, S.H, M.H. sebagai Hakim Ketua, Kharlison Harianja, S.H., M.H. dan Agus Suwargi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota

**Hal 10 dari 11 hal putusan Nomor 789/Pdt/2022/PT BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Sakir Baco, S.H.M.H.- Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Cibinong pada hari itu juga .

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Kharlison Harianja, S.H., M.H.

Ester Siregar, S.H, M.H.

Agus Suwargi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Sakir Baco, S.H.M.H.,

## Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai .....Rp. 10.000,00
  2. Biaya Redaksi putusan .....Rp. 10.000,00
  3. Biaya Proses lainnya .....Rp. 130.000,00
- Jumlah ..... Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah)