



PUTUSAN

Nomor 246/Pdt.G/2024/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:

Antonius Lucky Triady Suhanda., Selaku Direktur PT. Cirebon Agung

Sedaya, bertempat tinggal di Berkedudukan Di Grand Tuparev I No. 2 Jl. Pramuka, Desa Sutawinangun, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Apep Syaifrudin, S.H., Advokat yang berkantor di Jl.Ahmad Yani No.76 D, Pegambiran,Lemahwungkuk, Kota Cirebon. Kode Pos 45113 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

Djinaedi Suhanda, bertempat tinggal di Dahulu Beralamat Di Jalan Raya Semplak Blok Sekpol Nomor 9, Rt. 001 Rw. 006, Kelurahan Semplak, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Sekarang Beralamat Di Jalan Raya Bogor - Jakarta, Komplek Ruko Armen Rt. 011 Rw. 001 No. 1, 2, 3 (samping Hotel Taman Cibinong) Kelurahan Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Ir. H. Wawan Setiawan, bertempat tinggal di Puri Taman Sari C-27, Rt. 008 Rw. 006, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, Kode Pos 45131, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

PT. Dwima Mandiri Jayatama, tempat kedudukan Dahulu Di Dwima Plaza Lt. I, Jalan Jend. A. Yani Kav. 67, Jakarta 10510, Sekarang Beralamat Di Alamanda Tower Lantai 22, Unit F, Kaveling 23 24, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan. Dengan Domisili Alamat Di Jl. Jenderal Sudirman Gg. Damai No. 16 Blok Sipelem Rt. 001 Rw. 001 Batas Kota, Desa Ciperna, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon, Kode Pos 45171, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Dalam hal ini, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah memberikan kuasa kepada EDI SUSANTO.S.H Advokat Dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum."EDI SUSANTO.S.H& PARTNER " beralamat di JL.Jendral Sudirman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batas kota Ciperna No.16 Cirebon Rt/Rw 001/006 Desa Ciperna Kecamatan Talun. Kabupaten Cirebon, berdasarkan kuasa khusus tanggal 15 juli 2024;

Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I. cq. Kepala Kantor Wilayah

Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat cq. Kepala

Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, tempat kedudukan Jalan

Sunan Drajat No. 2 , Kelurahan Sumber, Kecamatan Sumber,

Kabupaten Cirebon, Kode Pos 45611, Jawa Barat, dalam hal ini

memberikan kuasa kepada Miftah Kusnani, SH , Pangesti

Lukitaningsih, S.Sos, Sutiono, SH., Achmad Saefudin, SH., Georgius

Ivan Budihardja, SH., Syukoron Hamdalah SH,m dan Imam

Muhammad Natasurya, SH., kesemuanya adalah ASN pada

Kementrian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional,

Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, berdasarkan surat kuasa dan

surat tugas tertanggal 12 Juli 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai

Turut Tergugat I;

Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn.,, bertempat tinggal di Ruko Cirebon

Bisnis Center (cbc) Blok D.1, Jalan Tuparev, Kelurahan Sutawinangun,

Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon, Kode Pos 45153, untuk

selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 3 Juni 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibirong dalam register Nomor 246/Pdt.G/2024/PN Cbi, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat sebagai berikut:

GUGATAN:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 15-03-2010 telah memberikan Kuasa Direksi kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mewakili Penggugat sepenuhnya dimanapun dan terhadap siapapun juga, dalam segala tindakan pengurusan dan tindakan pemilikan dengan tidak ada yang dikecualikan, sehingga Tergugat I dan Tergugat II berhak dan berkuasa untuk melakukan dan mengerjakan untuk dan atas nama perseroan terbatas PT. Cirebon Agung Sedaya tersebut dengan tidak ada dikecualikan, sebagaimana diuraikan dalam Akta Kuasa Direksi No. 80,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 15 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn.,
Notaris di Cirebon;

2. Bahwa maksud dan tujuan pemberian Kuasa Direksi tersebut karena Penggugat berkehendak membeli 4 (empat) bidang tanah yaitu:

1. Hak Guna Bangunan nomor 1, yang terletak di:

Provinsi : Jawa Barat

Kabupaten : Cirebon

Kecamatan : Talun (dahulu Kecamatan Cirebon Selatan)

Desa : Kemantren

Seluas 38.045 M2, yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1173/1996, tanggal 26-03-1996, tertulis atas nama Perseroan Terbatas Dwima Mandiri Jayatama berkedudukan di Jakarta, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat (tanda bukti hak) tanggal 16-04-1996 yang diterbitkan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon;

2. Hak Guna Bangunan Nomor 69, yang terletak di:

Provinsi : Jawa Barat

Kabupaten : Cirebon

Kecamatan : Talun (dahulu Kecamatan Cirebon Selatan)

Desa : Kemantren

Seluas 1.195 M2, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 07/2002, tanggal 30-08-2002, tertulis atas nama PT. Dwima Mandiri Jayatama, akta pendirian 19.06-1987 Nomor 18, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat (tanda bukti hak) tanggal 15-01-2003, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon;

3. Hak Guna Bangunan Nomor 70, yang terletak di :

Provinsi : Jawa Barat

Kabupaten : Cirebon

Kecamatan : Talun (dahulu Kecamatan Cirebon Selatan)

Desa : Kemantren

Seluas 670 M2, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 08/2002, tanggal 30-08-2002, tertulis atas nama PT. Dwima Mandiri Jayatama, akta pendirian 19-06-1987 nomor 18, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat (tanda bukti hak) tanggal 15-01-2003, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon;

4. Hak Guna Bangunan Nomor 71, yang terletak di :

Provinsi : Jawa Barat

Halaman 3 dari 31 Putusan Nomor 246/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten : Cirebon
Kecamatan : Talun (dahulu Kecamatan Cirebon Selatan)
Desa : Kemantren

Seluas 6.490 M2, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 11/2002, tanggal 21-10-2002, tertulis atas nama PT. Dwima Mandiri Jayatama, akta pendirian 19-06-1987 nomor 18, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat (tanda bukti hak) tanggal 31-01-2003, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon;

3. Bahwa untuk mencapai maksud dan tujuan sebagaimana diuraikan dalam butir 2 diatas, Tergugat I dan Tergugat II (selaku Kuasa Direksi dari Penggugat) juga telah membuat Perjanjian Kerjasama dengan Tergugat III selaku pemilik keempat bidang tanah tersebut diatas untuk pengembangan Pembangunan Perumahan Taman Kemantren diatas keempat bidang tanah tersebut diatas, sebagaimana terurai dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 81, tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon;
4. Bahwa sebagai turutan dari Akta Perjanjian Kerjasama No. 81, tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon, Tergugat I dan Tergugat II juga telah mendapatkan kuasa dari Tergugat III untuk melakukan segala hal yang dipandang baik dan berguna untuk kepentingan pengembangan dan pebangunan perumahan Taman Kemantren, termasuk pula kuasa untuk mengelola, mengajukan perubahan izin-izin jika diperlukan, mengajukan pemecahan (splitzing) sertifikat, memasarkan dan menjual, menyerahkan dan memindahkan seluruh hak pemberi kuasa (Tergugat III) kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Penerima Kuasa (Tergugat I dan Tergugat II) baik secara tunai maupun melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan memakai syarat-syarat dan harga yang dipandang baik oleh Penerima Kuasa (Tergugat I dan Tergugat II) atas dan terhadap 4 (empat) bidang tanah tersebut diatas, sebagaimana terurai dalam Akta Kuasa No. 82, tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon, dimana Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pihak Kedua dan Tergugat III sebagai Pihak Pertama dalam perjanjian tersebut;
5. Bahwa dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Kerjasama No. 81, tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon menentukan bahwa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam perjanjian kerjasama ini masing-masing pihak akan memasukkan sebagai modal mereka masing-masing sebagai berikut:

- a. Pihak pertama, akan menyediakan permodalan berupa 4 (empat) bidang tanah Hak Guna Bangunan masing-masing Nomor 1, 69, 70, 71 tersebut diatas, dengan kaveling efektif seluas kurang lebih 21.000 m2 (duapuluh satu ribu meter persegi), sesuai dengan hasil pengukuran oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dan telah diketahui oleh kedua belah pihak;
 - b. Pihak Kedua, akan menyediakan permodalan berupa seluruh dana yang dalam melaksanakan pekerjaan pembangunan rumah-rumah tersebut termasuk pula ongkos-ongkos/biaya-biaya pengurusan perijinan yang berhubungan dengan pembangunan perumahan tersebut;
6. Bahwa untuk pemenuhan Pasal 3 ayat (b) Perjanjian Kerjasama No. 81, tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon tersebut diatas, Penggugat telah membayar keseluruhan kewajibannya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang diserahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II selaku Kuasa Direksi dari Penggugat secara bertahap sesuai dengan termijn yang dituangkan dalam Pasal 4 Perjanjian Kerjasama No. 81, tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon tersebut, yang kemudian oleh Tergugat I dan Tergugat II seketika pada hari yang sama dibayarkan kepada Tergugat III;
7. Bahwa kemudian oleh Tergugat I dan Tergugat II dana sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang diberikan secara bertahap tersebut telah pula dibayarkan kepada Tergugat III sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III dengan perincian sebagai berikut:
- a. Sebesar Rp. 500.000.000,- (limaratus juta rupiah), akan dibayar pada saat penandatanganan akta ini;
sesuai kwitansi pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 17 Maret 2010;
 - b. Sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), akan dibayarkan 40 (empat puluh) hari terhitung sejak pembayaran pertama dilakukan;
sesuai kwitansi pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 26 April 2010;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sebesar. Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), akan dibayarkan dengan Cek PT. BANK TABUNGAN NEGARA atas nama pihak Kedua, Nomor : TG 774898, tanggal 18-07-2010 (delapan belas Juli dua ribu sepuluh);
sesuai kwitansi pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 19 Juli 2010;
- d. Sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), akan dibayarkan dengan Cek PT. BANK TABUNGAN NEGARA atas nama pihak Kedua, Nomor TG 774899, tanggal 18-10-2010 (delapan belas Oktober dua ribu sepuluh);
sesuai kwitansi pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 18 Oktober 2010;
- e. Sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), akan dibayarkan dengan Cek PT. BANK TABUNGAN NEGARA atas nama pihak Kedua, Nomor TG 7748900, tanggal 18-01-2011 (delapan belas Januari dua ribu sebelas);
sesuai kwitansi pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 18 Januari 2011;
- f. Sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), akan dibayarkan dengan Cek PT. BANK CENTRAL ASIA atas nama pihak Kedua, Nomor XS 602300, tanggal 18-04-2011 (delapan belas April dua ribu sebelas);
sesuai kwitansi pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 18 April 2011;
8. Bahwa setelah dilunasinya keseluruhan kewajiban Tergugat I dan Tergugat II yang ditentukan Perjanjian Kerjasama No. 81, tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon, dimana keseluruhan dana tersebut berasal dari Penggugat. Kemudian Tergugat III telah mengeluarkan Surat Keterangan Lunas tanggal 9 Mei 2011, yang pada pokoknya berisikan keterangan bahwa hutang/kewajiban PT. Cirebon Agung Sedaya kepada PT. Dwima Mandiri Jayatama sehubungan dengan kerjasama pengembangan Pembangunan Perumahan Taman Kemantren antara PT. Dwima Mandiri Jayatama dengan PT. Cirebon Agung Sedaya yang tertuang dalam akta

Halaman 6 dari 31 Putusan Nomor 246/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diatas, telah dibayar lunas dengan total sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

9. Bahwa realisasi Perjanjian Kerjasama Pengembangan Pembangunan Perumahan Taman Kemantren telah berjalan sebagaimana yang diharapkan, namun pada bulan Agustus 2022 Penggugat baru mengetahui ternyata khusus untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1, seluas 38.045 M2, yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1173/1996, tanggal 26-03-1996, tertulis atas nama Perseroan Terbatas PT. Dwima Mandiri Jayatama berkedudukan di Jakarta, demikian menurut Sertifikat Hak Guna Bangunan tanggal 16-04-1996 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon telah habis masa berlakunya pada tanggal 15-04-2016;
10. Bahwa dengan diketahui habis masa berlakunya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1, Penggugat telah meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan kewajibannya untuk menerbitkan sertifikat yang baru sebagai pengganti Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon (Turut Tergugat I) dan atas permohonan Tergugat II kepada Turut Tergugat I tersebut, telah pula diperoleh hasil pengukuran terakhir sebagaimana tertuang dalam Peta Bidang Tanah No. 130/2023, tanggal 25 Januari 2023, seluas 13.413 m2 dan No. 131/2023, tanggal 25 Januari 2023, seluas 6.632 m2, sehingga jumlah sisa tanah yang belum dipecah/dsplit adalah seluas 20.045 m2, namun untuk penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan baru sebagai pengganti sertifikat Hak Guna Bangunan No 1 tersebut, Turut Tergugat I mensyaratkan agar terlebih dahulu dilengkapi dengan dokumen-dokumen milik Tergugat III, berupa:
 - a. Akta Pembaharuan PT. Dwima Mandiri Jayatama yang disesuaikan dengan Ketentuan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
 - b. Surat Pajak Tahunan (SPT) PT. Dwima Mandiri Jayatama;
 - c. Nomor Induk Berusaha PT. Dwima Mandiri Jayatama;
11. Bahwa perlu Penggugat sampaikan perubahan luas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 berdasarkan hasil pengukuran terakhir sebagaimana dalam Peta Bidang Tanah seluas menjadi 20.045 m2 (dua puluh ribu empat puluh lima meter persegi), karena dari seluas 38.045 m2 (tiga puluh delapan ribu empat puluh lima meter persegi) telah dipecah (splitting) kepada konsumen seluas 18.000 m2 (delapan belas ribu meter persegi);

Berdasarkan uraian tersebut sudah sepatutnya Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sebidang tanah bekas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 yang terletak di Provinsi: Jawa Barat, Kabupaten: Cirebon, Kecamatan: Talun (dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Cirebon Selatan), Desa: Kemantren, seluas 20.045 m2 (dua puluh ribu empat puluh lima meter persegi);

12. Bahwa kemudian Tergugat I dan Tergugat II berusaha menghubungi Tergugat III, namun Tergugat III menyatakan bahwa PT. Dwima Mandiri Jayatama sudah tidak aktif lagi secara operasional dan juga tidak akan diaktifkan kembali, sebagaimana Surat Keterangan dari PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 21 Maret 2023 dan menyatakan bahwa karena PT. Cirebon Agung Sedaya telah memenuhi kewajibannya sehingga tanah tersebut sudah menjadi milik PT. Cirebon Agung Sedaya, sehingga Tergugat I dan Tergugat II mengalami kesulitan pemenuhan persyaratan sebagai tersebut dalam butir 10 gugatan aquo dalam memohon pembaharuan hak dengan menerbitkan kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan baru sebagai pengganti Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 tersebut;
13. Bahwa Tergugat III telah pula mengeluarkan Surat Pernyataan tanggal 30 Juni 2023 yang ditandatangani oleh A. Suyudi Dachlan, Direktur PT. Dwima Mandiri Jayatama, yang pada pokoknya menyatakan dengan sesungguhnya tanpa paksaan dan tekanan dari pihak manapun juga hal-hal sebagai berikut :
 - a. Bahwa benar PT. Dwima Mandiri Jayatama telah melakukan Kerjasama sebagaimana Akta Perjanjian Kerjasama No. 81, tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon;
 - b. Bahwa PT. Dwima Mandiri Jayatama sudah tidak aktif secara operasional;
 - c. Bahwa PT. Cirebon Agung Sedaya telah memenuhi seluruh kewajibannya sehingga keempat bidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1, nomor 69, nomor 70, nomor 71 sudah menjadi milik PT. Cirebon Agung Sedaya;
 - d. Bahwa dengan ini kami PT. Dwima Mandiri Jayatama menyatakan melepaskan hak prioritas pengajuan baru sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 1, nomor 69, nomor 70, nomor 71 kepada PT. Cirebon Agung Sedaya;
14. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, jelaslah apabila Tergugat I dan Tergugat II telah tidak mengusahakan atau telah lalai dalam memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 tersebut, karenanya Tergugat I dan Tergugat II telah lalai dalam mewakili kepentingan Penggugat sepenuhnya dimanapun dan terhadap siapapun juga, dalam segala tindakan pengurusan dan tindakan pemilikan dengan tidak ada yang dikecualikan, dan Tergugat I dan Tergugat II diberikan hak dan diberikan kuasa untuk melakukan dan mengerjakan untuk dan atas nama perseroan terbatas PT. Cirebon Agung Sedaya tersebut dengan tidak ada dikecualikan, sebagaimana diuraikan dalam Akta Kuasa Direksi

Halaman 8 dari 31 Putusan Nomor 246/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 80, tanggal 15 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon;

15. Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, selengkapnya berbunyi: *Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui ditentukan;*

Sehingga dari Pasal 1243 KUH Perdata tersebut setidaknya terdapat 3 unsur wanprestasi, yaitu:

- Ada perjanjian
- Ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian; dan
- Telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian;

Kemudian menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian, debitur dapat dikatakan melakukan wanprestasi jika:

- Tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan;
- Memenuhi prestasi dengan tidak sebagaimana mestinya;
- Memenuhi prestasi tidak sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjian; dan
- Melakukan hal yang dilarang menurut kontrak yang telah disepakati;

Oleh karenanya tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sebagaimana tersebut diatas, jelas dikategorikan sebagai suatu cidera janji (wanprestasi) terhadap kepentingan Penggugat, oleh karenanya Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi;

16. Bahwa karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi, maka telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1243 KUHPdata yang menegaskan bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan diwajibkan jika debitur tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan, sehingga kerugian tersebut dapat dirinci sebagai berikut:

- Tidak diperpanjangnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 dimaksud yang merugikan sebesar Rp. 2.204.950.000,- (dua milyar dua ratus empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Biaya-biaya lain yang timbul akibat pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagai pengganti Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 dimaksud merugikan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Bahwa total kerugian-kerugian tersebut diperhitungkan Penggugat sebesar Rp. 2.304.950.000,- (dua milyar tiga ratus empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah);

Sehingga sudah sepatutnya apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk mengganti kerugian akibat wanprestasi yang dilakukannya untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 2.304.950.000,- (dua milyar tiga ratus empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

17. Bahwa karena tidak diperpanjangnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 oleh Tergugat I dan Tergugat II mengakibatkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi, sedangkan untuk memperpanjang/menerbitkan kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 tersebut diperlukan syarat-syarat sebagaimana telah diuraikan dalam butir 10 posita gugatan aquo, sehingga tidak mungkin pula dapat dipenuhi karena PT. Dwima Mandiri Jayatama (Tergugat III) tidak aktif lagi secara operasional, mengakibatkan kesulitan bagi Penggugat untuk menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang baru sebagai pengganti sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon (Turut Tergugat I), sekalipun Tergugat III telah menyatakan bahwa PT. Cirebon Agung Sedaya telah memenuhi seluruh kewajibannya sehingga keempat bidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1, nomor 69, nomor 70, nomor 71 sudah menjadi milik PT. Cirebon Agung Sedaya dan Tergugat III menyatakan melepaskan hak prioritas pengajuan baru sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 1, nomor 69, nomor 70, nomor 71 kepada PT. Cirebon Agung Sedaya (vide Surat Pernyataan tanggal 30 Juni 2023 yang ditandatangani oleh A. Suyudi Dachlan, Direktur PT. Dwima Mandiri Jayatama), oleh karenanya sudah sepatutnya Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah atas sebidang tanah bekas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 yang terletak di Provinsi: Jawa Barat, Kabupaten: Cirebon, Kecamatan: Talun (dahulu Kecamatan Cirebon Selatan), Desa: Kemantren, seluas 20.045 m² (dua puluh ribu empat puluh lima meter persegi);

18. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan Perjanjian Kerjasama No. 81, tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon dan Surat Kuasa yang melekat pada Tergugat I dan Tergugat II dan Surat Pernyataan tanggal 30 Juni 2023 yang ditandatangani oleh A. Suyudi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dachlan, Direktur PT. Dwima Mandiri Jayatama, kiranya memenuhi rasa keadilan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Penggugat sebagai pihak yang memiliki prioritas dalam mengajukan permohonan pembaharuan hak dengan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan pengganti Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 yang telah habis masa berlakunya dan memerintahkan Turut Tergugat I untuk melaksanakan pembaharuan hak dengan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang baru ke atas nama Penggugat;

Hal ini seiring dengan keterangan dari Tergugat I tersebut pada butir 12 gugatan aquo sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Perjanjian Kerjasama No. 81, tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon yang menentukan bahwa: Untuk keperluan pengelolaan dan penguasaan tanah tersebut oleh Pihak Kedua, maka Pihak Pertama akan memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk melakukan segala sesuatu yang dipandang baik dan berguna untuk kepentingan pengembangan dan pembangunan perumahan Taman Kemantren tersebut, termasuk pula kuasa untuk mengelola, mengajukan perubahan izin-izin jika diperlukan, merubah nama proyek perumahan sesuai dengan kehendak Pihak Kedua, memasarkan dan menjual setiap kaveling tanah maupun kaveling dan bangunan rumah yang telah selesai dibangun oleh Pihak Kedua;

19. Bahwa perlu kami sampaikan sekalipun uraian fundamentum petendi diawal menyebutkan beberapa sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1, nomor 69, nomor 70, nomor 71, namun yang menjadi obyek dalam perkara ini khusus untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 saja;
20. Bahwa karena gugatan ini diajukan dengan didasari oleh bukti-bukti yang autentik yang kebenarannya tidak diragukan lagi, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Cibinong menjatuhkan pula putusan yang menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini dan menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum terhadap putusan perkara ini (*uit voerbar bij voorraad*) ;

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Penggugat memohon agar Ibu Ketua Pengadilan Negeri Cibinong memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah wanprestasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Kuasa Direksi No. 80, tanggal 15 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Kerjasama No. 81, tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon;
5. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Kuasa No. 82, tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon;
6. Menyatakan sah dan berharga kwitansi-kwitansi :
 1. pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 17 Maret 2010;
 2. pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 26 April 2010;
 3. pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 19 Juli 2010;
 4. pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 18 Oktober 2010;
 5. pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 18 Januari 2011;
 6. pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 18 April 2011;
7. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan tanggal 30 Juni 2023 yang ditandatangani oleh A. Suyudi Dachlan, Direktur PT. Dwima Mandiri Jayatama;
8. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah bekas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 yang terletak di Provinsi: Jawa Barat, Kabupaten: Cirebon, Kecamatan: Talun (dahulu Kecamatan Cirebon Selatan), Desa: Kemantren, seluas 20.045 m² (dua puluh ribu empat puluh lima meter persegi);
9. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang memiliki hak prioritas dalam mengajukan permohonan pembaharuan hak penerbitan Sertifikat Hak Guna

Halaman 12 dari 31 Putusan Nomor 246/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan sebagai kelanjutan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 yang telah habis masa berlakunya di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 2.304.950.000,- (dua milyar tiga ratus empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus secara tanggung renteng;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengurus dan menyelesaikan permohonan pembaharuan hak penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang baru sebagai pengganti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 atas sebidang tanah yang terletak di Provinsi: Jawa Barat, Kabupaten: Cirebon, Kecamatan: Talun (dahulu Kecamatan Cirebon Selatan), Desa: Kemantren, seluas 20.045 m2 (dua puluh ribu empat puluh lima meter persegi) atas nama Perseroan Terbatas Cirebon Agung Sedaya ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon dan menyerahkan hasilnya kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
12. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk melaksanakan pembaharuan hak dengan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang baru sebagai pengganti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 atas sebidang tanah yang terletak di Provinsi: Jawa Barat, Kabupaten: Cirebon, Kecamatan: Talun (dahulu Kecamatan Cirebon Selatan), Desa: Kemantren, seluas 20.045 m2 (dua puluh ribu empat puluh lima meter persegi) atas nama Perseroan Terbatas Cirebon Agung Sedaya;
13. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum terhadap putusan perkara ini (*uit voerbar bij voorraad*);
15. Menetapkan biaya menurut hukum;

Atau apabila Majelis hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat datang menghadap di persidangan melalui kuasa hukumnya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III datang menghadap kuasa hukumnya dan untuk Turut Tergugat I datang menghadap Kuasanya, sedangkan Turut Tergugat II tidak datang menghadap atau menunjuk wakilnya yang sah meskipun telah dilakukan panggilan secara sah dan patut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Marusaha Doloksaribu, S.E., M.BA, mediator non hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III melalui kuasanya memberikan jawaban sebagai berikut:

- a. Bahwa para Tergugat pada dasarnya menyangkal dalil-dalil yang di kemukakan tergugat, kecuali apa yang diakuinya secara tegas- tegas:
- b. Bahwa pada dasarnya para tergugat tidak bersalah dan atau mengalikan serta memiliki tanah yang bersertifikat milik PT.Cirebon Agung Sedayu ,dan dari segi ekonomipun para tergugat tidak merugikan atau mengurangi nilai ekonomi tanah tersebut,
- c. Bahwa, para tergugat tidak mempunyai kewenangan apapun terkait penerbitan dan atau melakukan pembaharuan Sertifikat Hak guna bangunan baru, sedangkan yang berwenang dan pelaksana dalam hal ini adalah pihak BPN untuk melakukan hal tersebut, sesuai dengan aturan yang berlaku, sedangkan kami hanya sebatas mengajukan permohonan saja kepada pihak BPN.
- d. bahwa terkait dengan tuntutan Wanprestasi yang di ajukan oleh penggugat kurang tepat sesuai dengan hokum yang berlaku dimana seseorang merasa di rugikan secara ekonomi maka yang di rugikan berhak menuntut ganti rugi secara finansial, akan tetapi dalam perkara Aquo ini kami sudah terangkan di atas bahwa Penggugat tidak di rugikan secara materi dan imateril
- e. Bahwa.berdasarkan segala hal yang terurai tersebut,Tergugat dengan hormat, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Cibinong berkenan memutuskan:

a.Menolak gugatan atau setidaknya menyatakan tidak di terima;

b.menghukum pihak penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa sesuai posita gugatan Penggugat angka 19 (Sembilan belas) yang antara lain menyatakan “ ... yang menjadi obyek dalam perkara ini terkhusus untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 / Desa Kemantren saja”;
3. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat I, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 / Desa Kemantren atas nama PT Dwima Mandiri Jayatama nerkedudukan di Jakarta terbit tanggal 16-01-1996 (enam belas Januari tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh enam), Gambar Situasi No. 1173/1996 tanggal 26-03-1996 dengan luas 49.370 M2 (empat puluh sembilan ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi);
4. Bahwa sertifikat tersebut pada butir 2 (dua) berakhir haknya pada tanggal 15-04-2016 (lima belas April tahhun duaribu enambelas) ;
5. Bahwa atas susa objek HGB No. 1/Desa Kemantren sebagaimana tersebut pada angka 4 (empat) telah dilakukan pengukuran dengan hasil ukur keseluruhan seluas 20.045 M2 (dua puluh ribu empat puluh lima meter persegi) sebagaimana Peta Bidang Tanah Nomor 130/2023 tanggal 18-01-2023 luas 13.413 M2 (tiga belas ribu empat ratus tiga belas meter persegi) dan Peta Bidang Tanah Nomor 131/2023 tanggal 18-01-2023 luas 6.632 M2 ;
6. BAHWA atas pemisahan / penyepitan SHGB No. 1/Desa Kemantren , maupun pengukuran atas sisa SHGB No. 1/Desa Kemantren seluas 20.045 M2 (dua puluh ribu empat puluh lima meter persegi) adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat dalam mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat I;
2. Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat;
3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil adiknya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan replik dan untuk Para Tergugat serta Turut Tergugat I tidak mengajukan duplik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang telah diberi meterai, dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-1 hingga P-11 sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Kuasa Direksi No. 80 tanggal 15 Maret 2010, di beri tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Kerjasama No.81 tanggal 17 Maret 2010, di beri tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 30 Juni 2023 yang ditanda tangani oleh A Suyudi Dachlan selaku Direktur PT Dwima Mandiri Jayatama, di beri tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Akta Kuasa nomor 82 tanggal 17 Maret 2010, yang dibuat di hadapan Jaenudin Umar SE, SH, M.Kn Notaris di Kabupaten Cirebon, di beri tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari PT Cirebon Agung Sedaya senilai Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) tanggal 17 Maret 2010, di beri tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari PT Cirebon Agung Sedaya senilai Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) tanggal 26 April 2010, di beri tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari PT Cirebon Agung Sedaya senilai Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) tanggal 19 Juli 2010, di beri tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari PT Cirebon Agung Sedaya senilai Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) tanggal 18 Oktober 2010, di beri tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari PT Cirebon Agung Sedaya senilai Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) tanggal 18 Januari 2011, di beri tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari PT Cirebon Agung Sedaya senilai Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) tanggal 18 April 2011, di beri tanda bukti P-10;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi Surat Keterangan Lunas tanggal Mei 2011, yang ditandatangani oleh Budi Santoso Saroyo selaku Direktur Utama PT Dwima Mandiri Jayatama, di beritanda bukti P-11;

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

Menimbang bahwa selain bukti surat tersebut Penggugat tidak mengajukan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai secukupnya sebagai berikut:

1. Fotokopi Berita Acara RUPS Luar Biasa PT Dwima Mandiri Jayatama tanggal 22 Agustus 2006, di beri tanda bukti T.I.II.II-1;
2. Fotokopi Akta Notaris Kuasa Direksi No. 80 tanggal 15 Maret 2010, di beri tanda bukti T.I.II.II-2;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Kuasa Menjual No 81 tanggal 17 Maret 2010, di beri tanda bukti T.I.II.II-3;
4. Fotokopi Akta Kuasa nomor 82 tanggal 17 Maret 2010, di beri tanda bukti T.I.II.II-4;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I.II.III-1 berupa fotokopi sesuai fotocopi;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tidak mengajukan alat bukti lainnya selama proses pemeriksaan di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai secukupnya berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1/Kelurahan Kemantren atas nama PT Dwima Mandiri Jayatama, di beri tanda bukti TT.1-1;
2. Fotokopi Peta Bidang Tanah Nomor 130/2023 dan Peta Bidang Tanah 131/2023 yang terbit tanggal 30-12-2022, di beri tanda bukti TT.1-2;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan alat bukti lainnya selama proses pemeriksaan di persidangan;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

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

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan Para Tergugat telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi) kepada Pengugat karena tidak dilaksanakannya perjanjian yang telah disepakati bersama;

Menimbang, bahwa dalam proses jawab-jawab, Para Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat tidak mempunyai kewenangan terkait penerbitan dan atau pembaharuan sertifikat sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, kewenangan tersebut berada pada Badan Pertanahan Nasional, kewenangan Para Tergugat sebatas pada pengajuan permohonan, sehingga gugatan wanprestasi terhadap Para Tergugat merupakan suatu kekeliruan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat I dalam jawabannya mendalilkan bahwa objek gugatan Penggugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Desa Kemantren yang berdasarkan data Turut Tergugat I tercatat atas nama PT. Dwima Mandiri Jayatama dengan luas 49.370 m² (empat puluh Sembilan ribu tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah), yang hak tersebut telah berakhir tanggal 15 April 2016 dan ketika dilakukan pengukuran ulang, luas tanah sebagaimana dalam sertifikat tersebut, saat ini dengan hasil ukur 20.045 m² (duapuluh ribu empatpuluh lima meter persegi) terbagi pada peta bidang tanah 130/2024 luas 13.413 m² dan peta bidang tanah 131/2023 luas 6.632 m²;

Menimbang, bahwa pembuktian perkara perdata mengacu pada Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut", yang dalam perkara ini Penggugat mendalilkan wanprestasi yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka Penggugat harus membuktikan dalil yang telah diuraikan dalam surat gugatannya, demikianpun Tergugat harus membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-11;

Halaman 18 dari 31 Putusan Nomor 246/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan bukti surat T.I.II.III-1 sampai dengan T.I.II.III-4;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat T.T.I-1 sampai dengan T.T.I-2 tanpa mengajukan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan, bukti-bukti yang diajukan serta kesimpulan yang diajukan Penggugat, maka dapat disimpulkan yang menjadi permasalahan pokok yang harus dibuktikan dalam gugatan ini adalah perbuatan apa yang telah dilakukan Para Tergugat sehingga perbuatan tersebut dapat dikategorikan telah melakukan tindakan ingkar janji (Wanprestasi) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendasarkan pada bukti P-1 berupa Akta Kuasa Direksi Nomor 80 tanggal 15 Maret 2010, bukti mana telah diajukan pula oleh pihak Para Tergugat sebagaimana dalam bukti T.I.II.II-2, yang dari bukti tersebut diketahui bahwa PT.Cirebon Agung Sedaya (Penggugat) melalui direksinya telah memberikan kuasa kepada Djinaedi Suhandi (Tergugat I) dan Ir.H.Wawan Setiawan (Tergugat II) untuk melakukan tindakan pengurusan dan tindakan pemilikan dengan tidak ada yang dikecualikan mewakili PT.Cirebon Agung Sedaya (Penggugat);

Menimbang, bahwa Akta Kuasa Direksi Nomor 80 tanggal 15 Maret 2010 dibuat dan ditandatangani oleh para pihak dihadapan Notaris Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn (Turut Tergugat II);

Menimbang, bahwa Pasal 1868 KUHPerdata menyatakan bahwa:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat”

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 1 angka 7 Undang Undang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan:

“ Akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang”;

Menimbang, bahwa kewenangan notaris ini telah dituangkan pula lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 15 Undang Undang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perubahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, diantaranya kewenangan yang dimaksud adalah membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang dikehendaki oleh pihak berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik;

Menimbang, bahwa selanjutnya jika dihubungkan dengan bukti P-1 diatas yang isinya merupakan direksi memberikan kewenangan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menjalankan kegiatan sebagaimana yang disebutkan dalam Akta tersebut;

Menimbang, bahwa kewenangan yang diberikan kepada Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan kewenangan yang seharusnya menjadi tanggung jawab direksi sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam operasional suatu Perusahaan yang kemudian kewenangan ini dilimpahkan kepada pihak lain untuk pelaksanaannya;

Menimbang, bahwa ditegaskan dalam Pasal 103 UU PT bahwa "Direksi dapat memberi kuasa tertulis kepada 1 (satu) orang karyawan Perseroan atau lebih atau kepada orang lain untuk dan atas nama Perseroan melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana yang diuraikan dalam surat kuasa."

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Kuasa Direksi tersebut dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang, kuasa demikian sampai saat ini belum dicabut oleh mereka yang terikat didalamnya dan selama proses pembuktian Tergugat I dan Tergugat II selaku pihak yang diberikan kewenangan sama sekali tidak membantah mengenai kebenaran akta yang dimaksud sehingga, bukti ini mempunyai nilai pembuktian yang sempurna sehingga sah mengikat bagi mereka dan mempunyai kekuatan hukum, oleh karenanya petitum ke-3 dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa Kuasa Direksi sebagaimana dalam bukti P-1 dimaksudkan pula untuk pelaksanaan perjanjian Kerjasama antara PT. Cirebon Agung Sedaya dengan PT.Dwima Mandiri Jayatama;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-2 berupa Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 81 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., (Turut Tergugat II) bukti mana telah pula diajukan oleh Para tergugat dalam bukti surat T.I.II.III-3, yang isinya menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II yang bertindak mewakili PT. Cirebon Agung Sedaya (Penggugat) juga telah mendapatkan kuasa dari Tergugat III untuk melakukan segala hal yang dipandang baik dan berguna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk kepentingan pengembangan dan pembangunan perumahan Taman Kemantren, termasuk pula kuasa untuk mengelola, mengajukan perubahan izin-izin jika diperlukan, mengajukan pemecahan (splitzing) sertifikat, memasarkan dan menjual, menyerahkan dan memindahkan seluruh hak pemberi kuasa (Tergugat III) kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Penerima Kuasa (Tergugat I dan Tergugat II) baik secara tunai maupun melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan memakai syarat-syarat dan harga yang dipandang baik oleh Penerima Kuasa (Tergugat I dan Tergugat II) atas dan terhadap 4 (empat) bidang tanah tersebut diatas termasuk didalamnya tanah yang dimaksudkan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Kerjasama dimuat pula bahwa Tergugat III selaku pihak pemilik tanah dan Tergugat I, Tergugat II yang mewakili Penggugat merupakan pihak yang menyediakan permodalan berupa seluruh dana yang dalam melaksanakan pekerjaan pembangunan rumah-rumah diatas objek tanah termasuk pula ongkos-ongkos/biaya-biaya pengurusan perijinan yang berhubungan dengan pembangunan perumahan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian kerjasama yang dimaksud dalam bukti P-2 dimuat pula mengenai pengalihan kepemilikan atas tanah tersebut kepada Penggugat dengan ketentuan pembayaran sebagaimana yang disebutkan dalam akta;

Menimbang, bahwa lebih jauh mengenai perjanjian itu sendiri diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih", dengan demikian dalam perkara ini hal pokok yang harus diuraikan dan dibuktikan secara tegas oleh Penggugat adalah adanya perikatan atau telah saling mengikatkan diri yang menimbulkan hubungan hukum dimana satu pihak ada hak dan di pihak lain ada kewajiban, yang harus dibebani kepada para pihak secara berimbang untuk melaksanakan hak dan kewajiban sebagaimana kesepakatan masing-masing;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat mengenai perbuatan ingkar janji (wanprestasi), maka hal pokok untuk dapat menentukan ada atau tidaknya suatu perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) sebagaimana maksud Pasal 1243 KUHPerdara, terlebih dahulu harus dibuktikan apakah perjanjian yang telah dibuat sebelumnya sudah sah karena memenuhi seluruh syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kesepakatan untuk membuat suatu perikatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa terhadap syarat-syarat tersebut dari point yang pertama hingga point yang keempat dihubungkan dengan perjanjian aquo, untuk point yang pertama antara Penggugat dan Tergugat III telah secara sadar bersepakat untuk mengikat diri ke perjanjian sebagaimana dibuktikan Penggugat dalam bukti surat P-2 berupa Perjanjian Kerjasama tanggal 17 Maret 2010, bukti tersebut memuat kesepakatan antara Tergugat I, Tergugat II mewakili Penggugat dengan Tergugat III sebagaimana disebutkan diatas dan tidak ada bukti yang menunjukkan adanya perjanjian yang mengandung kekhilafan, paksaan ataupun penipuan (dwang, dwaling, bedrog) yang dilakukan oleh salah satu pihak kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa untuk point yang kedua masing-masing pihak cakap dan tidak dilarang secara hukum untuk membuat perikatan;

Menimbang, bahwa untuk point yang ketiga dan keempat yang diperjanjikan adalah perjanjian kerjasama yang tidak dilarang secara hukum. Maka apa yang dilakukan Penggugat dan Tergugat III sudah memenuhi apa yang disyaratkan Pasal 1320 BW, sehingga Akta Perjanjian Kerjasama yang ditanda tangani Penggugat dan Tergugat III adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat, sehingga petitum angka 4 dinyatakan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalilnya, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-4 berupa Surat Kuasa Nomor 82 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dan ditandatangani oleh Turut Tergugat II, bukti mana juga diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dalam bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-4, dari bukti tersebut diketahui bahwa Tergugat III memberikan kuasa kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan perbuatan guna kepentingan pengembangan dan Pembangunan perumahan Taman Kemantren;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1792 KUHPerdata menjelaskan bahwa pemberian kuasa adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 1793 KUHPerdata juga menjelaskan bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa.

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan perkara a quo, bukti surat kuasa (P-4 dan juga T.I.II.III-4) merupakan pelimpahan kewenangan dari pihak Tergugat I yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sah memiliki wewenang atas 4 bidang tanah termasuk tanah dalam sertifikat hak guna bangunan nomor 1/Desa Kemantren untuk dikelola dan pengurusan administrasi pengelolaannya kepada Tergugat I dan Tergugat II yang nantinya akan mewakili pihak Tergugat III dan mempunyai otoritas penuh terhadap objek pelimpahan kuasa sesuai dengan apa yang disebutkan di dalam surat kuasa;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Kuasa tersebut dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang, kuasa demikian sampai saat ini belum dicabut oleh mereka yang terikat didalamnya dan selama proses pembuktian Para Tergugat selaku pihak dalam Akta Kuasa sama sekali tidak membantah mengenai kebenaran akta yang dimaksud sehingga bukti ini mempunyai nilai pembuktian yang sempurna sehingga sah mengikat bagi mereka dan mempunyai kekuatan hukum, oleh karenanya petitum ke-5 dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalil gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat yang telah melakukan perbuatan wanprestasi akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa selain dari syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338 BW menyebutkan bahwa:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

“Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang”.

“Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Menimbang, bahwa terhadap persetujuan atau perjanjian bila terdapat permasalahan karena Para Pihak tidak melaksanakan hak dan kewajibannya, maka dikenal mengenai bentuk-bentuk wanprestasi yang menurut PROF. SUBEKTI ada 4 (empat) macam, yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan bukti Penggugat berupa bukti P-2 koheren dengan bukti T.II.III-3 berupa Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 81 tanggal 17 Maret 2010 yang dalam pertimbangan sebelumnya dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi mereka, bentuk perjanjian kerjasama sebagaimana dalil gugatan Penggugat selain terkait kerjasama pembangunan atas 4 bidang objek tanah juga merupakan bentuk perjanjian pengalihan atas 4 bidang objek tanah termasuk didalamnya sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemantren dengan syarat pembayaran sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 ayat (b) Perjanjian Kerjasama No. 81, tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon tersebut diatas, Penggugat telah membayar keseluruhan kewajibannya sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) yang diserahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II selaku Kuasa Direksi dari Penggugat secara bertahap sesuai dengan termijn yang dituangkan dalam Pasal 4 Perjanjian Kerjasama No. 81, tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon tersebut, yang kemudian oleh Tergugat I dan Tergugat II seketika pada hari yang sama dibayarkan kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa pembayaran atas tanah tersebut dibuktikan Penggugat dalam bukti surat P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10 berupa bukti kwitansi-kwitansi yang telah diterima oleh A.Suyudi Dachlan selaku direksi dari Tergugat III dengan total keseluruhannya sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) masing-masing dengan rincian:

1. Kwitansi pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 17 Maret 2010;
2. Kwitansi pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 26 April 2010;
3. Kwitansi pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 19 Juli 2010;
4. Kwitansi pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 18 Oktober 2010;
5. Kwitansi pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 18 Januari 2011;
6. Kwitansi pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 18 April 2011;

Menimbang, bahwa hal ini kemudian telah pula dibuktikan oleh Penggugat dalam bukti surat P-11 berupa Surat Keterangan Lunas tanggal Mei 2011 yang isinya merupakan surat keterangan dari Tergugat III yang telah menerima total



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 81 tanggal 17 Maret 2010;

Menimbang, bahwa dengan adanya keterangan lunas dari Tergugat III, dalam hal ini secara fakta Tergugat III telah mengakui bahwa kewajiban Penggugat yang diwakili oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam perjanjian kerjasama telah selesai dilaksanakan, oleh karenanya semua kwitansi pembayaran menjadi sah dan berharga, maka petitum ke-6 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan selesainya tanggung jawab Penggugat dalam perjanjian kerjasama tersebut, maka sudah sepatutnya menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah bekas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cirebon, Kecamatan Talun (dahulu Kecamatan Cirebon Selatan), Desa Kemantren, yang saat ini luas 20.045 m² (dua puluh ribu empat puluh lima meter persegi) sebagaimana pengukuran ulang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I (Bukti T.T.I-2), oleh karenanya petitum ke-8 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam hal ini terhadap salah satu bidang tanah sebagaimana yang diperjanjikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1, seluas 38.045 M², yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1173/1996, tanggal 26 Maret 1996, tertulis atas nama PT. Dwima Mandiri Jayatama berkedudukan di Jakarta, demikian menurut Sertifikat Hak Guna Bangunan tanggal 16-04-1996 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon telah habis masa berlakunya pada tanggal 15 April 2016, sehingga Para Tergugat harus menyelesaikan kewajibannya untuk menerbitkan sertifikat yang baru sebagai pengganti Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon (Turut Tergugat I) dan berdasarkan pengukuran ulang telah pula diperoleh hasil pengukuran terakhir sebagaimana tertuang dalam Peta Bidang Tanah No. 130/2023, tanggal 25 Januari 2023, seluas 13.413 m² dan No. 131/2023, tanggal 25 Januari 2023, seluas 6.632 m², sehingga jumlah sisa tanah yang belum dipecah/displit adalah seluas 20.045 m²;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas sudah sepatutnya Tergugat III selaku pihak yang namanya tertera selaku pemilik dari objek tanah, bersama dengan Tergugat I dan Tergugat II yang bertindak mewakili Penggugat dalam perjanjian tersebut, mempunyai kewajiban menyelesaikan proses penerbitan sertifikat baru untuk memperbaharui sertifikat hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya, oleh karenanya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah terbukti cidera janji/wanprestasi terhadap Penggugat, oleh karenanya petitum angka 2 (dua) dinyatakan untuk dikabulkan;

Halaman 25 dari 31 Putusan Nomor 246/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum Penggugat ke-7 yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan tanggal 30 Juni 2023 yang ditandatangani oleh A. Suyudi Dachlan, Direktur PT. Dwima Mandiri Jayatama, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa suatu surat pernyataan merupakan pernyataan ataupun pengakuan dari seseorang akan suatu hal atau suatu keadaan yang dituangkan secara tertulis, hal ini biasanya merupakan akta dibawah tangan dan mengikat bagi orang yang membuatnya sehingga bisa dicabut kapanpun;

Menimbang, bahwa surat pernyataan akan memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik jika kebenaran surat pernyataan diakui oleh orang yang menandatangani sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1875 KUHPdata;

Menimbang, bahwa Surat Pernyataan tanggal 30 Juni 2023 yang ditandatangani oleh A.Suyudi Dachlan sebagaimana dalam bukti P-3 berisi pernyataan pada pokoknya bahwa:

1. Tergugat III mengakui adanya Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 81 tanggal 17 Maret 2010;
2. PT.Dwima Mandiri Jayatama sudah tidak aktif secara operasional;
3. PT. Cirebon Agung Sedaya telah memenuhi seluruh kewajibannya, sehingga 4 (empat) bidang tanah SHGB Nomor 1, SHGB Nomor 69, SHGB Nomor 70, SHGB Nomor 71 menjadi milik PT.Cirebon Agung Sedaya;
4. PT.Dwima Mandiri Jayatama menyatakan melepaskan hak prioritas pengajuan baru SHGB Nomor 1, SHGB Nomor 69, SHGB Nomor 70, SHGB Nomor 71 kepada PT. Cirebon Agung Sedaya;

Menimbang, bahwa selama proses persidangan, surat pernyataan tersebut tidak dibantah oleh pihak Para Tergugat, sehingga mempunyai kekuatan pembuktian oleh karenanya petitum ke-7 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam pertimbangan sebelumnya telah dinyatakan pihak Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah bekas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cirebon, Kecamatan Talun (dahulu Kecamatan Cirebon Selatan), Desa Kemantren, seluas 20.045 m2 (dua puluh ribu empat puluh lima meter persegi) atas dasar peralihan secara jual beli dari Tergugat III yang namanya masih tertulis dalam sertifikat tersebut, dengan mengingat Tergugat I dan Tergugat II yang mewakili



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam proses peralihannya, dan selama proses pembuktian berlangsung sampai dengan sekarang tidak ada hak baru yang terbit atas tanah bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/ Desa Kemantren, maka sudah sepatutnya sebagai pemilik yang sah atas tanah, Penggugat diberikan hak prioritas dalam mengajukan permohonan pembaharuan hak penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagai kelanjutan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 yang telah habis masa berlakunya di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dan untuk Tergugat I serta Tergugat II sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kerjasama mewakili pihak Penggugat dalam pelaksanaan perjanjian, maka sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II dibebankan untuk mengurus dan menyelesaikan permohonan pembaharuan hak penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang baru sebagai pengganti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 atas sebidang tanah yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cirebon, Kecamatan Talun (dahulu Kecamatan Cirebon Selatan), Desa Kemantren, seluas 20.045 m² (dua puluh ribu empat puluh lima meter persegi) atas nama Perseroan Terbatas Cirebon Agung Sedaya ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon dan menyerahkan hasilnya kepada Penggugat tanpa syarat apapun, maka petitum ke-9 dan petitum ke-11 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-10 yang menuntut untuk pelaksanaan kewajiban Para Tergugat mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat cedera janji yang terjadi dalam kesepakatan para pihak, dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II telah dibebankan untuk mengurus dan menyelesaikan permohonan pembaharuan hak penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang baru sebagai pengganti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 yang telah habis masa berlakunya atas sebidang tanah yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cirebon, Kecamatan Talun (dahulu Kecamatan Cirebon Selatan), Desa Kemantren, seluas 20.045 m² (dua puluh ribu empat puluh lima meter persegi) atas nama Perseroan Terbatas Cirebon Agung Sedaya ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon, maka untuk tuntutan ganti kerugian ini sebagaimana dalam petitum ke-10 tidak dapat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke 12, Penggugat menuntut agar Turut Tergugat I untuk melaksanakan pembaharuan hak dengan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang baru sebagai pengganti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 atas sebidang tanah yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cirebon, Kecamatan Talun (dahulu Kecamatan Cirebon Selatan), Desa Kemantren, seluas 20.045 m² (dua puluh ribu empat puluh lima meter persegi) atas nama Perseroan Terbatas Cirebon Agung Sedaya, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 27 dari 31 Putusan Nomor 246/Pdt.G/2024/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kedudukan Turut Tergugat dalam suatu perkara adalah sebagai pihak yang diikutsertakan dalam gugatan karena memiliki hubungan hukum dengan pokok perkara namun tidak memiliki kepentingan langsung terhadap tuntutan yang diajukan oleh Penggugat, kedudukannya lebih untuk melengkapi posisi hukum dari pihak tergugat utama, sehingga tidak dapat dibebankan putusan yang bersifat condemnatoir sebagaimana dalam petitum ke 12 Penggugat, disamping dalam hal pendaftaran hak atas tanah sudah menjadi kewajiban bagi masyarakat untuk melakukan proses pendaftaran hak nya dengan dibebankan kewajiban untuk kelengkapan syarat administrasi ataupun sejumlah biaya administrasi untuk pendaftarannya, oleh karenanya petitum ke 12 dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 13 (tiga belas) gugatan Penggugat yang menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini menurut hematnya ketika gugatan Penggugat di kabulkan, maka sudah sepatutnya untuk pihak Turut Tergugat mempunyai kewajiban untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, oleh karenanya petitum ke 13 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 14 (empat belas) mengenai "Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum terhadap putusan perkara ini", oleh karena petitum ini berkaitan dengan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad / UbV) dan menurut penilaian Majelis Hakim tidak terdapat kepentingan yang mendesak dalam perkara aquo serta apabila dihubungkan dengan persyaratan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 yaitu tiada uang jaminan dari Penggugat dengan nilai yang sama dengan objek sengketa, maka petitum yang demikian adalah tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 15 terkait beban membayar biaya perkara, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan pihak Tergugat merupakan pihak yang kalah maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena dari petitum yang disampaikan Penggugat terdapat sebagian yang ditolak, maka terhadap petitum angka 1 yang pada pokoknya memohon dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan sebagian dan menolak selebihnya;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Kuasa Direksi No. 80, tanggal 15 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Kerjasama No. 81, tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon;
5. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Kuasa No. 82, tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Jaenudin Umar, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Cirebon;
6. Menyatakan sah dan berharga kwitansi-kwitansi :
 - a. pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 17 Maret 2010;
 - b. pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 26 April 2010;
 - c. pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 19 Juli 2010;
 - d. pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 18 Oktober 2010;
 - e. pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 18 Januari 2011;
 - f. pembayaran dari PT. Cirebon Agung Sedaya yang diterima oleh Budi Santoso Saroyo, Direktur Utama PT. Dwima Mandiri Jayatama, tanggal 18 April 2011;

Halaman 29 dari 31 Putusan Nomor 246/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan tanggal 30 Juni 2023 yang ditandatangani oleh A. Suyudi Dachlan, Direktur PT. Dwima Mandiri Jayatama;
8. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah bekas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 yang terletak di Provinsi: Jawa Barat, Kabupaten: Cirebon, Kecamatan: Talun (dahulu Kecamatan Cirebon Selatan), Desa: Kemantren, seluas 20.045 m2 (dua puluh ribu empat puluh lima meter persegi);
9. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang memiliki hak prioritas dalam mengajukan permohonan pembaharuan hak penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagai kelanjutan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 yang telah habis masa berlakunya di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengurus dan menyelesaikan permohonan pembaharuan hak penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang baru sebagai pengganti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 atas sebidang tanah yang terletak di Provinsi: Jawa Barat, Kabupaten: Cirebon, Kecamatan: Talun (dahulu Kecamatan Cirebon Selatan), Desa: Kemantren, seluas 20.045 m2 (dua puluh ribu empat puluh lima meter persegi) atas nama Perseroan Terbatas Cirebon Agung Sedaya ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon dan menyerahkan hasilnya kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
11. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp360.600,00 (tiga ratus enam puluh ribu enam ratus rupiah);
13. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibirong, pada hari Senin, tanggal 14 Oktober 2024, oleh kami, Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yulinda Trimurti Asih Muryati, S.H., M.H. dan Erlinawati, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 28 Oktober 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Niken Irawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I tanpa dihadiri Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 30 dari 31 Putusan Nomor 246/Pdt.G/2024/PN Cbi



Yulinda Trimurti Asih Muryati, S.H., M.H.

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

Erlinawati, S.H.,

Panitera Pengganti,

Niken Irawati, S.H., M.H..

Biaya-Biaya:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp	75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp	154.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp	60.000,00
5. Penggandaan Gug.	Rp	21.600,00
6. Redaksi	Rp	10.000,00
7. Materai	Rp	10.000,00

Jumlah **Rp 360.600,00**

(tiga ratus enam puluh ribu enam ratus rupiah)