



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **PT. SENTUL CITY, Tbk.**, dahulu namanya **PT. BUKIT SENTUL, Tbk.**, berkedudukan di Jalan M.H.Thamrin, Sentul City, Kecamatan Babakan Madang, Bogor, diwakili oleh Keith Steven Muljadi selaku Presiden Direktur dan Ricky Kinanto Teh selaku Direktur;
2. **PT. BUKIT JONGGOL ASRI**, berkedudukan di Gedung Graha Utama, Jalan M.H. Thamrin, Sentul City, Kecamatan Babakan Madang, Bogor, diwakili oleh Richard Susilo selaku Direktur Utama dan Yuli Dwi Kusmadi selaku Direktur;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Azis Ganda Sucipta, S.H., M.H., dan kawan-kawan advokat berkantor di Gedung Marketing Galery, Jalan M.H. Thamrin Kav. 8 Sentul City, Bogor berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pemanding;

L a w a n:

**SUSTER-SUSTER SANTO PAULUS DARI CHARTRES**, diwakili oleh Sr. YOVITHA DARU, SPC selaku Kepala Distrik Indonesia bertempat tinggal di Kompleks RS. Suaka Insani Kotak Pos 182, Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ekalaya Halim, S.H., M.Si., dan kawan-kawan, Advokat berkantor di Arteri Mangga Dua Raya, Ruko Textile, Blok E1 Nomor 2, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 6 September 2017;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n:

*Halaman 1 dari 12 hal. Put. Nomor 461 K/Pdt/2018*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Pemerintah Daerah  
Cibinong, Cibinong, Jawa Barat;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian  
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,  
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri  
Cibinong untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 0025/CBD/PPJBT/BS/09/2005, tanggal 29 September 2005 Addendum I Register Nomor 485/TCP/PPJBT/BS/05/2006, tanggal 22 Mei 2006 Addendum II Register Nomor 488/PPJBT/SC/12/2006, tanggal 27 Desember 2006 dan Addendum III tanggal 16 Januari 2008;
4. Menyatakan dan menetapkan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah-tanah seluas 32.000 M<sup>2</sup> (tiga puluh dua ribu meterpersegi) yang terletak di Jalan Beverly Boulevard Nomor 1 Proyek Sentral Business District, Sentul City, dahulu Bukit Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, sebagai berikut:
  - a. Tanah seluas 2.387 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 178, Surat Ukur Nomor 20/Karang Tengah/2008, tanggal 22 - 09 - 2008;
  - b. Tanah seluas 675 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 204, Surat Ukur Nomor 10/Karang Tengah/2008, tanggal 22 - 09 - 2008;
  - c. Tanah seluas 916 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 205, Surat Ukur Nomor 01/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 03 - 2009;
  - d. Tanah seluas 6.563 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 206, Surat Ukur Nomor 05/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 03 - 2009;
  - e. Tanah seluas 274 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 207, Surat Ukur Nomor 03/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;
  - f. Tanah seluas 9.742 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 208, Surat Ukur Nomor 02/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;

Halaman 2 dari 12 hal. Put. Nomor 461 K/Pdt/2018

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- j. Tanah seluas 1.857 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 251, Surat Ukur Nomor 04/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;
- h. Tanah seluas 375 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 210, Surat Ukur Nomor 06/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;
- i. Tanah seluas 3.662 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 235, Surat Ukur Nomor 34/Karang Tengah/2009, tanggal 07 - 08 - 2009;
- j. Tanah seluas 1.857 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 251, Surat Ukur Nomor 51/Karang Tengah/2009, tanggal 22 - 12 - 2009;
- k. Tanah seluas 5.436 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 252, Surat Ukur Nomor 50/Karang Tengah/2009, tanggal 22 - 12 - 2009;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah-tanah seluas 32.000 M<sup>2</sup> (tiga puluh dua ribu meterpersegi) beserta sertifikat-sertifikat hak guna bangunan asli, bukti kepemilikan atas tanah yang terletak di Jalan Beverly Nomor 1 Proyek Sentral Business District, Sentul City, dahulu Bukit Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat sebagai berikut:
  - a. Tanah seluas 2.387 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 178, Surat Ukur Nomor 20/Karang Tengah/2008, tanggal 22 - 09 - 2008;
  - b. Tanah seluas 675 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 204, Surat Ukur Nomor 10/Karang Tengah/2008, tanggal 22 - 09 - 2008;
  - c. Tanah seluas 916 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 205, Surat Ukur Nomor 01/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 03 - 2009;
  - d. Tanah seluas 6.563 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 206, Surat Ukur Nomor 05/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 03 - 2009;
  - e. Tanah seluas 274 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 207, Surat Ukur Nomor 03/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;
  - f. Tanah seluas 9.742 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 208, Surat Ukur Nomor 02/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;
  - g. Tanah seluas 113 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 209, Surat Ukur Nomor 04/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;
  - h. Tanah seluas 375 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 210, Surat Ukur Nomor 06/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;
  - i. Tanah seluas 3.662 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 235, Surat Ukur Nomor 34/Karang Tengah/2009, tanggal 07 - 08 - 2009;
  - j. Tanah seluas 1.857 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 251,

Halaman 3 dari 12 hal. Put. Nomor 461 K/Pdt/2018

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanah seluas 5.436 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 252, Surat Ukur Nomor 50/Karang Tengah/2009, tanggal 22 - 12 - 2009;
6. Menghukum Tergugat II mengembalikan tanah milik Penggugat yang dipakai Tergugat II untuk pembuatan entry gate kepada Penggugat;
  7. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat melakukan balik nama tanah seluas 32.000 M<sup>2</sup> (tiga puluh dua ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Beverly Boulevard Nomor 1 Proyek Sentral Business District, Sentul City, dahulu Bukit Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dengan Sertifikat HGB Nomor 178, Surat Ukur Nomor 20/Karang Tengah/2008, tanggal 22-09-2008, Sertifikat HGB Nomor 204, Surat Ukur Nomor 10/Karang Tengah/2008, tanggal 22-09-2008, Sertifikat HGB Nomor 205, Surat Ukur Nomor 01/Karang Tengah/2009, tanggal 10-03-2009, Sertifikat HGB Nomor 206, Surat Ukur Nomor 05/ Karang Tengah/2009, tanggal 10-03-2009, Sertifikat HGB Nomor 207, Surat Ukur Nomor 03/Karang Tengah/2009, tanggal 10-09-2009, Sertifikat HGB Nomor 208, Surat Ukur Nomor 02/Karang Tengah/2009, tanggal 10-09- 2009, Sertifikat HGB Nomor 209, Surat Ukur Nomor 04/Karang Tengah/2009, tanggal 10-09-2009, Sertifikat HGB Nomor 210, Surat Ukur Nomor 06/Karang Tengah/2009, tanggal 10-09-2009, Sertifikat HGB Nomor 235, Surat Ukur Nomor 34/Karang Tengah/2009, tanggal 07-08-2009, Sertifikat HGB Nomor 251, Surat Ukur Nomor 51/Karang Tengah/2009, tanggal 22-12-2009 dan Sertifikat HGB Nomor 252, Surat Ukur Nomor 50/Karang Tengah/2009, tanggal 22-12-2009, dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat;
  8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) secara tanggung renteng, tunai dan sekaligus kepada Penggugat;
  9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*consevoir beslag*) terhadap obyek berupa bidang-bidang tanah seluas 32.000 M<sup>2</sup> (tiga puluh dua ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Beverly No.1 Proyek Sentral Business District, Sentul City, dahulu Bukit Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat sesuai Sertifikat HGB Nomor 178, Surat Ukur Nomor 20/Karang Tengah/2008, tanggal 22-09-2008, Sertifikat HGB Nomor 204, Surat Ukur Nomor 10/Karang

Halaman 4 dari 12 hal. Put. Nomor 461 K/Pdt/2018

#### 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

tanggal 22-12-2009, tanggal 22-12-2009, Surat Ukur Nomor 05/Karang Tengah/2009, tanggal 10-03-2009, Sertifikat HGB Nomor 206, Surat Ukur Nomor 05/Karang Tengah/2009, tanggal 10-03-2009, Sertifikat HGB Nomor 207, Surat Ukur Nomor 03/Karang Tengah/2009, tanggal 10-09-2009, Sertifikat HGB Nomor 208, Surat Ukur Nomor 02/Karang Tengah/2009, tanggal 10-09-2009, Sertifikat HGB Nomor 209, Surat Ukur Nomor 04/Karang Tengah/2009, tanggal 10-09-2009, Sertifikat HGB Nomor 210, Surat Ukur Nomor 06/ Karang Tengah/2009, tanggal 10-09- 2009, Sertifikat HGB Nomor 235, Surat Ukur Nomor 34/Karang Tengah/2009, tanggal 07-08-2009, Sertifikat HGB Nomor 251, Surat Ukur Nomor 51/Karang Tengah/2009, tanggal 22-12-2009 dan Sertifikat HGB Nomor 252, Surat Ukur Nomor 50/Karang Tengah/2009, tanggal 22-12- 2009;

10. Menyatakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dilakukan meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi atau peninjauan kembali;
11. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari gugatan ini secara tanggung renteng;
12. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per/hari sejak putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- I. *Exceptio non adimpleti contractus*;
- II. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya memohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi telah melakukan perbuatan melawan wanprestasi;
3. Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 0025/CBD/PPJBT/BS/09/2005, tanggal 29 September 2005, Addendum I,

Halaman 5 dari 12 hal. Put. Nomor 461 K/Pdt/2018

### 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

- tanggal 22 Desember 2006, Addendum I tanggal 22 Desember 2006 dan Addendum II, tanggal 16 Januari 2008 antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dengan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk menerima uang pengembalian dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sebesar Rp4.876.695.000,00 (empat milyar delapan ratus tujuh puluh enam juta enam ratus sembilan puluh lima ribu);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi membayar segala biaya perkara;

Atau apabila majelis hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah memberikan Putusan Nomor 212/Pdt.G/2016/PN.Cbi tanggal 1 Februari 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 0025/CBD/ PPJBT/BS/09/2005, tanggal 29 September 2005 Addendum I Register Nomor 485/TCP/PPJBT/BS/05/2006, tanggal 22 Mei 2006 Addendum II Register Nomor 488/PPJBT/SC/12/2006, tanggal 27 Desember 2006 dan Addendum III tanggal 16 Januari 2008;
4. Menyatakan dan menetapkan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah-tanah seluas 32.000 M<sup>2</sup> (tiga puluh dua ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Beverly Boulevard Nomor 1 Proyek Sentral Business District, Sentul City, dahulu Bukit Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, sebagai berikut:
  - a. Tanah seluas 2.387 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 178, Surat Ukur Nomor 20/Karang Tengah/2008, tanggal 22 - 09 - 2008;
  - b. Tanah seluas 675 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 204, Surat Ukur

Halaman 6 dari 12 hal. Put. Nomor 461 K/Pdt/2018

### 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

- c. Tanah seluas 916 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 205, Surat Ukur Nomor 01/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 03 - 2009;
- d. Tanah seluas 6.563 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 206, Surat Ukur Nomor 05/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 03 - 2009;
- e. Tanah seluas 274 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 207, Surat Ukur Nomor 03/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;
- f. Tanah seluas 9.742 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 208, Surat Ukur Nomor 02/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;
- g. Tanah seluas 113 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 209, Surat Ukur Nomor 04/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;
- h. Tanah seluas 375 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 210, Surat Ukur Nomor 06/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;
- i. Tanah seluas 3.662 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 235, Surat Ukur Nomor 34/Karang Tengah/2009, tanggal 07 - 08 - 2009;
- j. Tanah seluas 1.857 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 251, Surat Ukur Nomor 51/Karang Tengah/2009, tanggal 22 - 12 - 2009;
- k. Tanah seluas 5.436 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 252, Surat Ukur Nomor 50/Karang Tengah/2009, tanggal 22 - 12 - 2009;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah seluas 32.000 M<sup>2</sup> (tiga puluh dua ribu meter persegi) beserta sertifikat-sertifikat hak guna bangunan asli, bukti kepemilikan atas tanah yang terletak di Jalan Beverly No. 1 Proyek Sentral Business District, Sentul City, dahulu Bukit Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat sebagai berikut:
  - a. Tanah seluas 2.387 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 178, Surat Ukur Nomor 20/Karang Tengah/2008, tanggal 22 - 09 - 2008;
  - b. Tanah seluas 675 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 204, Surat Ukur Nomor 10/Karang Tengah/2008, tanggal 22 - 09 - 2008;
  - c. Tanah seluas 916 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 205, Surat Ukur Nomor 01/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 03 - 2009;
  - d. Tanah seluas 6.563 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 206, Surat Ukur Nomor 05/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 03 - 2009;
  - e. Tanah seluas 274 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 207, Surat Ukur Nomor 03/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;

Halaman 7 dari 12 hal. Put. Nomor 461 K/Pdt/2018

### 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

- Ukr Nomor 02/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;
- g. Tanah seluas 113 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 209, Surat Ukur Nomor 04/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;
  - h. Tanah seluas 375 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 210, Surat Ukur Nomor 06/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;
  - i. Tanah seluas 3.662 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 235, Surat Ukur Nomor 34/Karang Tengah/2009, tanggal 07 - 08 - 2009;
  - j. Tanah seluas 1.857 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 251, Surat Ukur Nomor 51/Karang Tengah/2009, tanggal 22 - 12 - 2009;
  - k. Tanah seluas 5.436 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB Nomor 252, Surat Ukur Nomor 50/Karang Tengah/2009, tanggal 22 - 12 - 2009;
6. Menghukum Tergugat II mengembalikan tanah milik Penggugat yang dipakai Tergugat II untuk pembuatan entry gate kepada Penggugat;
7. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat melakukan balik nama tanah seluas 32.000 M<sup>2</sup> (tiga puluh dua ribu meterpersegi) yang terletak di Jalan Beverly Boulevard No.1 Proyek Sentral Business District, Sentul City, dahulu Bukit Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dengan:
- a. Sertifikat HGB Nomor 178, Surat Ukur Nomor 20/Karang Tengah/2008, tanggal 22 - 09 - 2008;
  - b. Sertifikat HGB Nomor 204, Surat Ukur Nomor 10/Karang Tengah/2008, tanggal 22 - 09 - 2008;
  - c. Sertifikat HGB Nomor 205, Surat Ukur Nomor 01/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 03 - 2009;
  - d. Sertifikat HGB Nomor 206, Surat Ukur Nomor 05/ Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 03 - 2009;
  - e. Sertifikat HGB Nomor 207, Surat Ukur Nomor 03/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;
  - f. Sertifikat HGB Nomor 208, Surat Ukur Nomor 02/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;
  - g. Sertifikat HGB Nomor 209, Surat Ukur Nomor 04/Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;
  - h. Sertifikat HGB Nomor 210, Surat Ukur Nomor 06/ Karang Tengah/2009, tanggal 10 - 09 - 2009;

Halaman 8 dari 12 hal. Put. Nomor 461 K/Pdt/2018

#### 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  
Tengah/2009, tanggal 07 - 08 - 2009;

- j. Sertifikat HGB Nomor 251, Surat Ukur Nomor 51/Karang Tengah/2009, tanggal 22 - 12 - 2009; dan
- k. Sertifikat HGB Nomor 252, Surat Ukur Nomor 50/Karang Tengah/2009, tanggal 22 - 12 - 2009;

dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat;

8. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per/hari sejak putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*);
9. Menolak gugatan Penggugat yang selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi II serta Turut Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp1.481.000,00 (satu juta empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 186/PDT/2017/PT.BDG tanggal 8 Juni 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 27 Juli 2017, kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 2017, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Agustus 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 186/Pdt/2017/PT.BDG *juncto* Nomor 212/Pdt.G/2016/PN.Cbi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam

Halaman 9 dari 12 hal. Put. Nomor 461 K/Pdt/2018

#### 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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 23 Agustus 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

- I. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi beserta seluruh alasan-alasannya yang dimohon dan diajukan oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Tergugat;
- II. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI di Jakarta Nomor: 186/Pdt/2017/PT.BDG tanggal 08 Juni 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 212/Pdt.G/2016/PN.Cbi tanggal 09 Februari 2017 yang dimohonkan kasasi ini;

Dan selanjutnya dengan mengadili sendiri oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan putusan lain yang lebih adil dan benar menurut peraturan perundang-undangan dan hukum didalam peradilan yang lebih baik, yang bunyi amarnya:

- Menolak atau setidaknya-tidaknya tidak menerima seluruh permohonan dan gugatan dari Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat;

- III. Menetapkan biaya perkara ini menurut hukum;

Atau: Mengadili dan memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya berdasar pada peraturan perundang-undangan dan hukum yang dapat memenuhi rasa keadilan di dalam masyarakat;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 15 September 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi sebagaimana termuat dalam memori kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan dan *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum karena Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) dapat membuktikan dalil kepemilikannya atas tanah perkara berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 0025/CBD/PPJBT/BS/09/2005 tanggal 29 September 2005 Addendum I, tanggal 25 Mei 2006 Addendum II, tanggal 27 Desember 2006

Halaman 10 dari 12 hal. Put. Nomor 461 K/Pdt/2018

**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  
tidak melaksanakan kewajiban yang telah disepakati bersama adalah perbuatan ingkar janji;

Bahwa Penggugat telah dapat membuktikan Tergugat II telah wanprestasi atas Perjanjian Penukaran Lahan tanggal 4 Mei 2015, yaitu tidak memberikan tanah pengganti yang telah dijanjikan oleh Tergugat II pada Penggugat karena tanah Penggugat telah dijadikan *entry gate* dalam pembangunan kawasan rekreasi *Jungle Land*, dan Tergugat II telah ditegur oleh Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: **PT. SENTUL CITY, Tbk**, dahulu namanya **PT. BUKIT SENTUL, Tbk**, dan **PT. BUKIT JONGGOL ASRI**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **PT. SENTUL CITY, Tbk.**, dahulu namanya **PT. BUKIT SENTUL, Tbk.**, 2. **PT. BUKIT JONGGOL ASRI**, tersebut;

Halaman 11 dari 12 hal. Put. Nomor 461 K/Pdt/2018



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan bahwa Perintah Kasasi untuk Memenuhi Biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);  
Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 12 April 2018 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.,

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd./

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.,

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,

NIP 19630325 198803 1 001

Halaman 12 dari 12 hal. Put. Nomor 461 K/Pdt/2018

**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)