



PUTUSAN
Nomor 370/Pdt.G/2022/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:

Anugerah Rizki Akbari, berkedudukan di Jl. Alegro Blok A, No. 20, Sentul Alaya, RT 007/RW 002, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kab. Bogor, Desa Cijayanti, Babakan Madang, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alfeus Jebabun, S.H., M.H. beralamat di Nucira Office Building, Jofter Unit, Jl. MT. Haryono, Kav. 27, Jakarta 12820 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Oktober 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

PT. Karya Bintang Gemilang, bertempat tinggal di Jl. Alaya Boulevard, No. 08, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Desa Cijayanti, Babakan Madang, Kab. Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lungguk Marbun, S.H, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Lungguk Marbun & Partner, beralamat di Gedung Arva Cikini Lt.3 Jl. Cikini Raya No.60 FMGN, Kel.Cikini, Kec. Menteng, Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa tanggal 18 November 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa **Penggugat** dengan surat gugatan tanggal 26 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong

Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2022/PN Cbi



pada tanggal 1 November 2022 dalam Register Nomor 370/Pdt.G/2022/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1 A Berwenang Mengadili Perkara A Quo

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah saling mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 antara Tergugat sebagai Pihak Pertama dan Penggugat sebagai Pihak Kedua (Selanjutnya ditulis "PPJB"). **(Bukti P-1)**

2. Bahwa berdasarkan PPJB tersebut, Tergugat sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli bersepakat satu sama lain untuk mengadakan jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, yang berlokasi di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat.

3. Bahwa Pasal 118 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) mengatur:

"Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya."

4. Bahwa Pasal 16 PPJB mengatur:

"Dalam hal terjadi perselisihan hukum yang timbul dari PPJB ini, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Apabila musyawarah untuk mencapai mufakat tersebut tidak tercapai, maka Para Pihak sepakat untuk memilih tempat kediaman hukum/domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Bogor."

5. Bahwa berdasarkan alasan di atas, ternyata Tergugat beralamat dan berdomisili dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A, sehingga berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR jo. Pasal 16 PPJB, Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.



II. PPJB sah secara hukum sebagai perjanjian yang mengikat Penggugat dan Tergugat

6. Bahwa sebagaimana telah kami uraikan pada posita I angka 1 di atas, bahwa Penggugat dan Tergugat telah saling mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 antara Tergugat sebagai Pihak Pertama dan Penggugat sebagai Pihak Kedua.

7. Bahwa meskipun PPJB hanya merupakan perjanjian pendahuluan, tetapi pada hakekatnya PPJB tersebut merupakan sebuah perjanjian yang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya ditulis "KUH Perdata"), sebagaimana dijelaskan dan dibuktikan sebagai berikut:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Bahwa pernyataan kesepakatan Penggugat dan Tergugat telah tegas dituangkan dalam Halaman 2 PPJB yang selengkapnyanya tertulis:

*"Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak dengan ini **telah sepakat** satu sama lain untuk membuat dan menandatangani PPJB sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang ditentukan dalam pasal-pasal di bawah ini".*

Bahwa telah terjadinya kesepakatan juga dibuktikan dengan telah diterimanya pembayaran dari Penggugat oleh Tergugat dan telah dilakukan serah terima tanah dan bangunan dari Tergugat kepada Penggugat. (**Bukti P2 - P5**)

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Bahwa Tergugat dan Penggugat cakap untuk melakukan perbuatan hukum, dalam sengketa a quo cakap dalam membuat dan menandatangani PPJB.

- Bahwa Tergugat merupakan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan telah mendapat izin dari Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor untuk mengembangkan wilayah permukiman yang terletak di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan nama Perumahan Sentul Alaya (**Vide Bukti P1 Halaman 1**)

Halaman 3 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2022/PN Cbi



- Bahwa demikian juga Sdr, Elfi Darlis yang menandatangani PPJB, telah memiliki kecakapan hukum untuk menandatangani PPJB karena dalam PPJB, Sdr. Elfi Darlis bertindak dalam jabatannya sebagai Direktur Tergugat, hal mana telah sesuai dengan Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas jo. Pasal 109 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang mengatur: "**Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan.**" Dengan demikian, Sdr. Elfi Darlis cakap serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian.

- Bahwa Penggugat telah cakap dalam membuat dan menandatangani PPJB. (**Bukti P6**)

c. Suatu hal tertentu

Bahwa yang diperjanjikan dalam PPJB a quo adalah jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, dengan spesifikasi luas tanah 90 m2 dan luas bangunan 53 m2 seharga Rp 790.148.393 (tujuh ratus sembilan puluh juta seratus empat puluh delapan ribu tiga ratus sembilan puluh tiga rupiah).

d. Suatu sebab yang halal

Bahwa isi dan tujuan PPJB telah dibuat berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban

8. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 6-7 di atas, mohon dengan hormat Majelis Hakim menyatakan PPJB telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, dan karenanya sah sebagai perjanjian serta mengikat dan berlaku sebagai hukum bagi Penggugat dan Tergugat.

III. Tergugat Terbukti Telah Melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi)

9. Bahwa **Penggugat** telah membeli tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam PPJB secara tunai keras/cash keras, dan Penggugat telah menjalankan kewajibannya berupa pembayaran harga jual tanah dan bangunan yang telah disepakati, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: (**Bukti P2 - P4**)



NO	TANGGAL	JUMLAH	JENIS PEMBAYAR.
1.	30 Juli 2016	Rp 10.000.000	Booking Fee
2.	5 Agustus 2016	Rp 79.014.839	Down Payment (DP)
3.	29 Agustus 2016	Rp 701.133.554	Pelunasan

10. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2017, telah dilakukan serah terima rumah Blok A Nomor 20 Cluster Allegro oleh Estate Division Sentul Alaya dari Tergugat kepada Penggugat. (**Bukti P5**)

11. Bahwa selain telah melakukan pelunasan terhadap pembayaran pembelian tanah dan bangunan berdasarkan PPJB, Penggugat juga telah secara terus menerus membayarkan pajak-pajak dan pembayaran lainnya yang menjadi kewajiban Penggugat, sehingga dengan demikian Penggugat telah melaksanakan semua kewajiban hukumnya berdasarkan PPJB.

12. Bahwa walaupun Penggugat telah melaksanakan semua kewajiban hukumnya berupa pembayaran harga beli berdasarkan PPJB telah selesai dilakukan pada Tahun 2016, namun sampai dengan tanggal pengajuan gugatan a quo Penggugat **belum** mendapatkan haknya berupa:

- Akta Jual Beli (AJB) tanah dan bangunan yang telah dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap objek PPJB yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, yang berlokasi di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;
- Balik nama sertifikat dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, yang berlokasi di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat;
- Sertifikat hak atas tanah atas nama Penggugat terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, yang berlokasi di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat.

13. Bahwa hak-hak Penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 12 di atas, akan terpenuhi hanya apabila Tergugat beritikad baik



melaksanakan atau menjalankan kewajiban hukumnya sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) PPJB.

14. Bahwa Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) PPJB selengkapnya berbunyi:

"Pasal 14

- 1.** Setelah Para Pihak menyelesaikan seluruh kewajiban hukumnya sebagaimana diatur dan ditentukan dalam PPJB ini diantaranya namun tidak terbatas pada **Pajak Penghasilan**, Bea Perolehan Hak atas Tanah, Pelunasan PBB sampai dengan tahun terakhir, dimana **PIHAK PERTAMA menyelesaikan pemecahan Sertipikat** dan **PIHAK KEDUA** telah melunasi seluruh pembayaran dan kewajiban-kewajiban lainnya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini serta telah mendirikan bangunan rumah di atas tanah yang dibeli berdasarkan perjanjian ini, maka Para Pihak **wajib** untuk melaksanakan perjanjian jual beli atas tanah dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh **PIHAK PERTAMA** dimana untuk melaksanakan maksud tersebut **PIHAK PERTAMA akan memberitahukan secara lisan/tertulis** kepada **PIHAK KEDUA** untuk datang ke tempat pelaksanaan jual beli pada hari dan **tanggal yang akan ditentukan kemudian oleh PIHAK PERTAMA** untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat tersebut dan untuk **PIHAK KEDUA** yang mendapatkan Fasilitas Kredit dari Bank akan mengikuti ketentuan dari Pasal 5 PPJB ini;
- 2.** Setelah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli sebagaimana tersebut di atas, maka akan dilakukan balik nama Sertipikat dari atas nama **PIHAK PERTAMA** menjadi atas nama **PIHAK KEDUA** dengan biaya yang ditanggung oleh **PIHAK KEDUA**."

15. Bahwa Penggugat belum mendapatkan haknya sebagaimana diuraikan dalam Posita angka 12 di atas, disebabkan karena **Tergugat belum melaksanakan kewajiban hukumnya (prestasi) sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 14 PPJB** diantaranya namun tidak terbatas pada menyelesaikan pemecahan sertipikat; menunjuk Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menjadwalkan dan memberitahukan secara lisan/tertulis kepada Penggugat untuk datang menghadap dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

16. Bahwa berdasarkan penjelasan pada angka 13 di atas, Tergugat secara terang dan jelas terbukti telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) dalam menjalankan sebagian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 antara Tergugat sebagai Pihak Pertama dan Penggugat sebagai Pihak Kedua.

17. Bahwa demi menjaga hubungan serta nama baik Tergugat, serta berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, Penggugat telah memberikan peringatan/Somasi kepada Tergugat. Namun, sampai dengan tanggal gugatan a quo diajukan, Tergugat belum menjalankan kewajibannya.

18. Bahwa wanprestasi yang dilakukan Tergugat, telah mengakibatkan kerugian serta berpotensi menimbulkan kerugian pada pihak Penggugat, baik materiil maupun imateriil sebesar Rp 4.000.000.000 (empat miliar rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

i. Penggugat tidak bisa menjual kembali tanah dan bangunan yang telah dibeli karena sertifikat hak atas tanah dan bangunan dalam perkara a quo masih atas nama Tergugat, padahal Penggugat telah membeli tanah dan bangunan tersebut secara tunai/cash keras. Dengan demikian, Penggugat telah kehilangan potensi keuntungan dari penjualan kembali tanah dan bangunan dalam sengketa a quo sebesar Rp 1.500.000.000 (Satu miliar lima ratus juta rupiah).

ii. Dalam mengajukan gugatan a quo, Penggugat telah menggunakan jasa pengacara. Padahal apabila Tergugat menjalankan perjanjian atau tidak melakukan wanprestasi, Penggugat tidak perlu mengeluarkan biaya lain selain membayar tanah dan bangunan. Penggugat mengalami kerugian untuk mengurus sengketa a quo sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)

b. Kerugian Imateriil

Bahwa Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2022/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

dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menegaskan bahwa rumah merupakan **cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya**. Dengan terjadinya wanprestasi yang dilakukan Tergugat, Penggugat secara moral sosial terbebani dan mengalami kerugian karena selalu dianggap belum memiliki rumah sendiri, sebab tidak ada bukti kepemilikan atas rumah ditempati saat ini. Beban dan kerugian harkat dan martabat tersebut pada dasarnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun dalam gugatan a quo diperkirakan Penggugat mengalami kerugian dari segi harkat dan martabat dapat dinilai sebesar Rp 2.000.000.000 (dua miliar rupiah).

Bahwa berdasarkan rincian kerugian yang di alami Penggugat di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1 A quo Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo memerintahkan Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan imateriil yang dialami atau berpotensi dialami Penggugat sebesar Rp 4.000.000.000 (empat miliar rupiah).

19. Bahwa untuk mencegah kerugian bertambah besar bagi pihak Penggugat, mohon kiranya Majelis Hakim memerintahkan Tergugat untuk segera melaksanakan kewajiban hukumnya (melaksanakan prestasi) sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 14 PPJB diantaranya namun tidak terbatas pada: menyelesaikan pemecahan sertifikat; menunjuk Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); menjadwalkan dan memberitahukan secara lisan/tertulis kepada Penggugat untuk datang menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap.

20. Bahwa dalam hal jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap sebagaimana Posita angka 19 di atas Tergugat belum juga melaksanakan kewajibannya, dengan hormat kami memohon agar majelis hakim menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsang*) sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, yang dihitung sejak hari pertama terlewatnya jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender tersebut sampai dengan tanggal selesai proses balik nama sertifikat dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A

Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2022/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

Nomor 20, yang berlokasi di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat.

21. Bahwa Pasal 1131 KUH Perdata mengatur, *"Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan perorangan."* Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 227 ayat (1) KUH Perdata, agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia, mohon dengan hormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1 A melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo agar melakukan letak sita jaminan terhadap Gedung Marketing Tergugat yang terletak di Jl. Alaya Boulevard No. 08, Sentul City, Bogor.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dapat memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1 A berwenang mengadili perkara a quo;
3. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 antara Tergugat sebagai Pihak Pertama dan Penggugat sebagai Pihak Kedua;
4. Menyatakan sah secara hukum kwitansi pembayaran tanggal: 30 Juli 2016, 5 Agustus 2016, dan 29 Agustus 2016
5. Menyatakan secara hukum Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 antara Tergugat sebagai Pihak Pertama dan Penggugat sebagai Pihak Kedua karena tidak menjalankan kewajibannya berupa menyelesaikan pemecahan sertifikat; tidak menunjuk Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk proses penandatanganan akta jual beli; tidak menjadwalkan dan/atau memberitahukan secara lisan/tertulis kepada Penggugat untuk datang menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk menjalankan semua kewajibannya berupa:

a. menyelesaikan pemecahan sertipikat terhadap tanah yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;

b. menunjuk Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk proses penandatanganan akta jual beli terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;

c. Menjadwalkan dan/atau memberitahukan secara lisan/tertulis kepada Penggugat untuk datang menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;

d. Menghukum Tergugat untuk melakukan proses balik nama dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara tunai dan seketika yaitu kerugian materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua miliar rupiah) dan ditambah kerugian immateril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua miliar rupiah);

8. Menyatakan jika Tergugat tidak melaksanakan kewajiban hukumnya dan tidak melakukan pembayaran ganti kerugian kepada Penggugat tersebut sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap

Halaman 10 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2022/PN Cbi



(*inkracht van gewijde*), maka Gedung Marketing Tergugat yang terletak di Jl. Alaya Boulevard No. 08, Sentul City, Bogor menjadi tanggungan dan/atau disita sebagai jaminan atas pembayaran ganti kerugian Penggugat tersebut;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya yang dihitung sejak hari ke-31 setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijde*) atas keterlambatan menjalankan kewajibannya berupa:

a. menyelesaikan pemecahan sertifikat terhadap tanah yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;

b. menunjuk Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk proses penandatanganan akta jual beli terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap; dan

c. Menjadwalkan dan/atau memberitahukan secara lisan/tertulis kepada Penggugat untuk datang menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;

10. Menghukum Tergugat untuk melakukan proses balik nama dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh serta mentaati pada seluruh isi Putusan perkara ini;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
13. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Perlawanan / Verzet.

ATAU: Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon memberikan keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat hadir kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ariani Ambarwulan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Desember 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat secara keseluruhannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) No. 042/PPJB-KBG/VIII/2016 Tidak Mengatur Jangka Waktu Pelaksanaan Akta Jual Beli;

2. Bahwa Tergugat menolak secara keras dan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada butir III halaman 5 dan 6 yang menyatakan Tergugat terbukti telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*).

3. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat terbukti telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) merupakan dalil yang keliru dan

Halaman 12 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2022/PN Cbi



menyesatkan. Bahwa dalam ketentuan PPJB No. 042/PPJB-KBG/VIII/2016 secara jelas dan tegas tidak mengatur jangka waktu pelaksanaan Akta Jual Beli.

4. Bahwa berdasarkan pasal 14 ayat (1) mengenai “Penandatanganan Akta Jual Beli” sebagaimana dijelaskan :

*“Setelah Para Pihak menyelesaikan seluruh kewajiban hukumnya sebagaimana diatur dan ditentukan dalam PPJB ini diantaranya namun tidak terbatas pada pajak penghasilan, Bea Perolehan Hak atas tanah, pelunasan PBB sampai dengan tahun terakhir, **dimana pihak Pertama menyelesaikan pemecahan sertifikat** dan pihak Kedua telah melunasi seluruh pembayaran dan kewajiban – kewajiban lainnya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini.....dst”*

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas sangat jelas tidak ada ketentuan yang mengatur jangka waktu pelaksanaan Akta Jual Beli sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat ingkar janji (wanprestasi) adalah merupakan suatu dalil yang sangat keliru.

6. Majelis Hakim yang Mulia, sesuai dengan ketentuan dalam PPJB tersebut yang menyatakan Tergugat menyelesaikan pemecahan sertifikat baru kemudian melaksanakan Akta Jual Beli, sampai saat ini Tergugat dengan itikad baik tetap berusaha untuk melakukan pemecahan sertifikat atas unit yang menjadi objek gugatan.

7. Bahwa atas unit tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara terdapat 2 sertifikat induk atas nama Tergugat sehingga Tergugat membutuhkan waktu lebih lama untuk menyelesaikan pemecahan sertifikat tersebut. Bahwa pada saat gugatan aquo diajukan, Tergugat telah menyelesaikan pemecahan satu sertifikat induk dan telah menawarkan Penggugat agar dapat melaksanakan Akta Jual Beli atas satu sertifikat yang telah dipecah sembari menunggu pemecahan sertifikat lainnya, namun Penggugat menolak penawaran Tergugat.

8. Bahwa Prof. R. Subekti, SH, mengemukakan bahwa **“Wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:**

- Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya ;
- Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak



sebagai mana yang diperjanjikan ;

- Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat ;
- Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.”

(R.Subekti, Hukum perjanjian Cet.ke-II,(Jakarta: Pembimbing Masa, 1970), hal 50)

9. Bahwa berdasarkan urain butir 9 diatas, Tergugat telah melaksanakan kewajibannya mulai dari mendirikan bangunan (membangun rumah), melaksanakan serah terima tanah dan bangunan kepada Penggugat dan melakukan pemecahan sertifikat atas unit tanah dan bangunan dan hanya tinggal menunggu proses pemecahan 1sertifikat induk lainnya.

10. Bahwa berdasarkan uraian diatas jelas Tergugat tidak melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak.

Tergugat Menolak Tuntutan Ganti Rugi Yang Diajukan Oleh Penggugat Karena Tidak Sesuai Dengan Ketentuan PPJB No. 042/PPJB-KBG/VIII/2016 Yang Telah Disepakati Bersama.

11. Bahwa Tergugat menolak secara tegas tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam butir 18 halaman 6 & 7 dalam gugatannya. Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi secara Materil dan imateril sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dengan rincian kerugian materil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan immaterial sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

12. Bahwa tuntutan ganti rugi materill yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak relevan dan tidak berdasar secara hukum karena berdasarkan ketentuan PPJB No. 042/PPJB-KBG/VIII/2016, tanggal 12 Agustus 2016 tidak mengatur sama sekali ketentuan ganti rugi mengenai pelaksanaan Akta Jual Beli.

Bahwa ketentuan dalam PPJB hanya mengatur tentang pembayaran denda keterlambatan penyerahan bangunan dan berdasarkan dokumen “Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan No. 0141/Bast-KBG/VIII/2017 Tergugat telah melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan bangunan



kepada Penggugat pada tanggal 11 Agustus 2017.

13. Bahwa selanjutnya Tergugat menolak tuntutan ganti rugi Penggugat atas kerugian materil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan alasan biaya honorarium jasa pengacara.

14. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 635 K/sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 Jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 570/1971 G tanggal 12 Oktober 1973, *yang menyatakan bahwa honorarium advokat tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan*

15. Bahwa kemudian Tergugat menolak tuntutan ganti rugi materil Penggugat lainnya sebesar Rp. 1.500.000.000,- dan kerugian immaterial sebesar Rp. 2.000.000.000,- karena dasar hukum perhitungannya tidak jelas, sementara harga unit Penggugat hanya sebesar Rp. 790.148.393,- (tujuh ratus Sembilan puluh juta seratus empat puluh delapan ribu tiga ratus Sembilan puluh tiga rupiah)

Tidak Ada Kerugian Materil Yang Dialami Penggugat Akibat Pelaksanaan Akta Jual Beli.

16. Majelis Hakim yang Mulia, Tergugat menolak tuntutan ganti rugi yang didalilkan oleh Penggugat karena tidak ada kerugian materil yang dialami oleh Penggugat akibat pelaksanaan Akta Jual Beli.

17. Bahwa faktanya unit tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa telah diserahkan kepada Penggugat dan saat ini tanah dan bangunan tersebut telah dimanfaatkan oleh Penggugat sebagai tempat tinggal/rumah untuk Penggugat sendiri.

18. Bahwa dengan telah ditempatinya unit tanah dan bangunan tersebut, Penggugat telah secara nyata menerima keuntungan dari tanah dan bangunan tersebut, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan mengalami kerugian akibat tidak dilaksanakannya Akta Jual Beli tidak terbukti.

19. Bahwa berdasarkan uraian diatas sangat jelas tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar secara hukum sehingga sudah sepatutnya majelis hakim menolak gugatan Penggugat

Tuntutan Uang Paksa (Dwangsom) Tidak Berdasarkan Pada Alasan Yang Patut dan Sah Secara Hukum

20. Bahwa Penggugat telah dengan sembrono dan ceroboh telah menuntut pembayaran uang paksa/dwangsom namun tidak memaparkan tuntutan



dwangsom tersebut secara jelas dalam positanya. Tuntutan dwangsom tersebut tidak dapat dikabulkan karena telah dianut didalam hukum bahwa suatu dwangsom tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang berisi pembayaran sejumlah uang, sementara didalam tuntutananya Penggugat juga menuntut pembayaran berupa uang.

21. Bahwa dengan demikian tuntutan uang paksa (dwangsom) dari Penggugat adalah tidak sah dan patut ditolak.

1. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo, memberikan putusan sebagai berikut :
2. **Dalam Pokok Perkara :**
 1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Para pihak telah mengajukan Replik dan Duplik yang lengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat yang bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPKB) Perumahan Sentul Alaya Nomor : 042/PP-JB-KBG/VIII/2016, diberi tanda bukti P-1a;
2. Fotokopi realisasi pembayaran Anugerah Rizki Akbari tanggal 09 Agustus 2016, diberi tanda bukti P-1b;
3. Fotokopi kwitansi no. 02271 dari Anugerah Rizki Akbar sejumlah 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) tanggal 01 Agustus 2016, diberi tanda bukti P-2
4. Fotokopi kwitansi no. 02272 dari Anugerah Rizki Akbar sejumlah Tujuh puluh sembilan juta empatbelas ribu delapanratus tigapuluh sembilan rupiah) tanggal 05 Agustus 2016, diberi tanda bukti P-3;
5. Fotokopi kwitansi no. 02271 dari Anugerah Rizki Akbar sejumlah tujuh ratus satu juta seratus tiga puluh tiga ribu lima ratus lima puluh empat rupiah) tanggal 29 Agustus 2016, diberi tanda bukti P-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi tangkap layar percakapan whatsapp, diberi tanda bukti P-5;
7. Fotokopi surat elektronik melalui email tanggal 6 Agustus 2018, diberi tanda bukti P-6;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1b berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan P-5 dan P-6 berupa tangkap layar, yang kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Bintdang Gemilang tanggal 8 Juni 2011, nomor 40, diberitanda bukti T-1a;
2. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Bintdang Gemilang tanggal 3 September 2020, nomor 13, diberitanda bukti T-1b;
3. Fotokopi perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya nomor 042/PPJB-KBG/VIII/2016, diberi tanda bukti T-2;
4. Fotokopi berita acara serah terima tanah dan bangunan nomor 0141/Bast-KBG/VIII/2017 tanggal 11 Agustus 2017, diberitanda bukti T-3;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 4327 atas nama pemegang hak PT Bintdang Gemilang, diberitanda bukti T-4;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 8 Mei 2023;

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 17 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat berdasarkan perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 antara Penggugat sebagai pihak Pembeli, Tergugat sebagai pihak Penjual dimana berdasarkan PPJB tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran secara lunas dan Tergugat telah menyelesaikan pendirian bangunan diatas tanah yang telah dibeli oleh Tergugat kemudian telah pula dilakukan serah terima atas tanah dan bangunan tersebut pada tanggal 11 Agustus 2017 kepada pihak Penggugat, namun dalam hal ini Tergugat tidak melakukan kewajibannya untuk menyelesaikan pemecahan sertifikat, meningkatkan PPJB tersebut menjadi Akta Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, agar diterbitkan sertifikat atas nama Penggugat dan hal tersebut telah berulang kali ditanyakan kepada Tergugat namun belum juga diselesaikan sampai dengan gugatan ini diajukan sehingga merugikan pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa pada pokoknya membenarkan adanya perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 dan telah dilakukan serah terima unit kepada Penggugat namun oleh karena tanah dan bangunan yang menjadi objek gugatan ini berada diatas dua sertifikat induk, untuk satu sertifikat induk telah dilakukan pemecahan dan untuk sertifikat induk masih dalam proses;

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

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat terikat perjanjian berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 antara Penggugat sebagai pihak Pembeli, Tergugat sebagai pihak Penjual;
2. Bahwa Penggugat telah melakukan pelunasan pembayaran atas objek yang diperjanjikan sesuai dengan waktu yang diperjanjikan, begitu pun Tergugat telah menyelesaikan pendirian bangunan rumah diatas tanah sesuai dengan apa yang diperjanjikan hingga dilakukan serah terima objek yang diperjanjikan;

Halaman 18 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2022/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

3. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 belum ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli dan belum terbit sertifikat atas nama Penggugat atas objek yang diperjanjikan;

4. Bahwa Pengugat telah menanyakan kepada pihak Tergugat mengenai proses peningkatan perjanjian kedalam akta jual beli, yang ditanggapi oleh Tergugat dengan menyatakan bahwa pemecahan sertifikat induk atas objek yang diperjanjikan masih dalam proses;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai pelaksanaan kewajiban dari pihak Tergugat untuk melakukan pemecahan sertifikat, meningkatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menjadi Akta Jual Beli dihadapan notaris dan melakukan proses balik nama sertifikat atas objek yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1A sampai dengan P-6;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok sengketa dari gugatan A quo, Penggugat dalam hal ini mendalilkan bahwa Pengadilan Negeri Cibinong berwenang untuk mengadili gugatan Penggugat dengan mendasarkan pada klausul sebagaimana yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VII/2016 tanggal 12 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 (bukti surat P-1A) khususnya Pasal 16 tentang Domisili Hukum yang pada pokoknya menyatakan bahwa bila terjadi perselisihan hukum yang timbul dari PPJB ini, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah yang bila tidak tercapai sepakat, maka para pihak memilih tempat kediaman hukum/domisili hukum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Bogor;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya melunasi pembayaran terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek perikatan sebagaimana

Halaman 19 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuktikan oleh Penggugat dalam bukti surat P-2 sampai dengan P-4 berupa kwitansi-kwitansi pembayaran sebagai tanda bahwa Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam dalil gugatannya disebutkan bahwa objek yang diperjanjikan telah dilakukan serah terima dari Tergugat kepada Penggugat, dan Tergugat seharusnya telah pula menunaikan kewajibannya untuk melakukan pemecahan sertifikat induk agar PPJB bisa ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan dilanjutkan dengan proses balik nama sertifikat namun sampai dengan sekarang hal tersebut belum diselesaikan oleh Tergugat dan Pihak Penggugat telah berulang kali menanyakan tindak lanjut dari kewajiban Tergugat tersebut diatas baik melalui chat Whatsapp ataupun melalui email ke manajemen Tergugat sebagaimana dalam bukti surat P-5 dan P-6;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1.A sampai dengan T-4;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T-2 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VII/2016 tanggal 12 Agustus 2016, dimana bukti surat tersebut telah pula diajukan oleh Penggugat yang artinya para pihak dalam hal ini membenarkan adanya perikatan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat dengan berdasarkan pada PPJB tersebut, kemudian Tergugat mengajukan Bukti Surat T-3 berupa Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Nomor 0141/Bast-KBG/VIII/2017 yang dari bukti surat tersebut dapat disimpulkan bahwa telah terjadi serah terima unit yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VII/2016 tanggal 12 Agustus 2016, hal tersebut dibenarkan oleh Penggugat sebagaimana dalam dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat telah mengajukan bukti surat T-4 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4327 Desa/Kel Cijayanti luas 82 m2 dengan nama pemegang hak PT. Karya Bintang Gemilang, bahwa dalam dalil jawabannya Tergugat menyatakan bahwa bukti surat tersebut merupakan bukti bahwa telah dilakukan pemecahan atas objek sengketa namun oleh karena objek perjanjian antara Tergugat dengan Penggugat berada diatas 2 sertifikat induk, yang mana satu sertifikat induk telah dipecah namun membutuhkan waktu yang lebih lama untuk menyelesaikan sertifikat induk lainnya;

Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2022/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 berdasarkan pada dalil gugatan Penggugat dengan pembuktian yang diajukannya dipersidangan dan dalil jawaban Tergugat dengan pembuktiannya pula yang telah diajukan di persidangan, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai tempat diajukannya gugatan ini pada pokoknya tidak dipermasalahkan oleh Tergugat dalam Jawabannya, namun karena Penggugat menghendaki agar Pengadilan Negeri Cibinong menyatakan berwenang untuk mengadili perkara a quo, maka akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai apakah Pengadilan Negeri Cibinong berwenang dalam mengadili perkara a quo akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR menyatakan asas *Actor Secuitur Forum Rei* yang artinya yang berwenang mengadili adalah pengadilan negeri tempat tinggal Tergugat;

Menimbang, bahwa asas tersebut tidaklah mutlak, menurut M.Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" yang menyatakan bahwa setidaknya ada 7 patokan yang dapat menentukan kewenangan relatif pengadilan yang berwenang yaitu:

1. Actor sequitur forum rei (gugatan diajukan ke pengadilan negeri pada tempat tinggal Tergugat;
2. Actor sequitur forum rei dengan hak opsi (dalam hal ada beberapa orang Tergugat, gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal salah satu tergugat atas pilihan Penggugat;
3. Actor sequitur forum rei tanpa hak opsi tetapi berdasarkan tempat tinggal debitur principal (dalam hal para Tergugat salah satunya merupakan debitur pokok/debitur principal, sedangkan yang selebihnya berkedudukan sebagai penjamin, maka gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal debitur pokok;
4. Pengadilan Negeri di daerah hukum tempat tinggal Penggugat (dalam hal tempat tinggal atau kediaman Tergugat tidak diketahui);
5. Forum rei sitae (gugatan diajukan ke pengadilan negeri tempat letak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa;

Halaman 21 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2022/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

6. Berdasarkan pemilihan domisili yang disepakati oleh para pihak;
7. Negara atau pemerintah dapat digugat pada setiap Pengadilan negeri, gugatan diajukan di Pengadilan negeri dimana departemen yang bersangkutan berada;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal diatas setelah Majelis Hakim memperhatikan lebih lanjut dalam perkara a quo, Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, yang setelah diperhatikan perjanjian tersebut merupakan perjanjian pokok yang menjadi asal terjadinya perikatan antara Penggugat dan Tergugat, kemudian dalam perjanjian pokok antara Penggugat dan Tergugat tersebut telah dinyatakan bahwa pengadilan yang berwenang untuk mengadili apabila terjadi perkara dalam perikatan tersebut adalah Pengadilan Negeri di Bogor, yang dalam hal ini tidak dicantumkan dengan jelas apakah Pengadilan Negeri yang berwenang itu adalah pengadilan negeri Bogor yang wilayah hukumnya daerah kota Bogor atau Pengadilan Negeri Cibinong yang wilayah hukumnya adalah Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak dicantumkan dengan jelas dalam perjanjiannya, sedangkan alamat Tergugat sebagaimana tercantum dalam gugatan Penggugat yang masuk dalam wilayah hukum Kabupaten Bogor, maka berdasarkan asas *Actor Secutor Forum Rei*, yang berhak mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Cibinong dan disamping hal tersebut diatas, objek perjanjian dalam perikatan antara Penggugat dengan Tergugat adalah berupa barang tidak bergerak yang berada di wilayah Kabupaten Bogor, sehingga dengan demikian berdasarkan asas *Forum Rei Sita*, Pengadilan yang berwenang memeriksa adalah tempat dimana barang tidak bergerak tersebut berada yang dalam perkara a quo berada di wilayah Pengadilan Negeri Cibinong, sehingga dari pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Negeri Cibinong berwenang mengadili perkara a quo, dan petitum kedua dapat dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum ketiga mengenai keabsahan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 antara Tergugat sebagai Pihak Pertama dan Penggugat sebagai Pihak Kedua akan dipertimbangkan sebagai berikut;



Menimbang, bahwa Pasal 1313 KUHPerdata memberikan pengertian perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

Menimbang, bahwa Prof. Subekti memberikan pengertian perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta 2005 halaman 1-3);

Menimbang, bahwa untuk dapat dikatakan sah, perjanjian harus memenuhi beberapa syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan membuat kontrak;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang diperbolehkan;

Menimbang, bahwa terhadap syarat-syarat tersebut dari point yang pertama hingga point yang keempat dihubungkan dengan perjanjian aquo, dalam hal ini masing-masing pihak tidak mengajukan keberatan mengenai terjadinya perjanjian tersebut, antara Penggugat dan Tergugat telah secara sadar bersepakat untuk mengikatkan diri ke perjanjian sebagaimana dibuktikan Penggugat dalam bukti surat P.1A dan bukti surat T-3 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016, bukti mana telah dibuat dan ditandatangani masing-masing pihak di atas materai 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, masing-masing pihak cakap dan tidak dilarang secara hukum untuk membuat perikatan dan yang diperjanjikan adalah perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang tidak dilarang secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas maka perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata dan oleh karenanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 dinyatakan sah menurut hukum, sehingga petitum ketiga Penggugat dinyatakan dapat dikabulkan;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“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 perjanjian aquo Hakim menilai bahwa perjanjian tersebut tidak melanggar hukum sehingga sah menurut hukum dan menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak. Namun demikian penggugat mendalilkan bahwa tergugat telah wanprestasi, jadi yang perlu dibuktikan apakah benar tergugat melakukan wanprestasi?

Menimbang, bahwa dari kesepakatan tersebut maka masing-masing pihak berkewajiban memenuhi tanggung jawabnya dan berhak untuk mendapat imbalan atau prestasi dari kesepakatan tersebut;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat telah secara lunas melakukan pembayaran harga unit yang telah diperjanjikan (objek perjanjian) dengan mengajukan bukti surat P-1B berupa Fotokopi realisasi pembayaran Anugerah Rizki Akbari tanggal 09 Agustus 2016, Fotokopi kwitansi No. 02271 dari Anugerah Rizki Akbar sejumlah 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) tanggal 01 Agustus 2016 (bukti P-2), Fotokopi kwitansi No. 02272 dari Anugerah Rizki Akbar sejumlah Tujuh puluh sembilan juta empat belas ribu delapan ratus tiga puluh sembilan rupiah) tanggal 05 Agustus 2016 (bukti surat P-3) dan Fotokopi kwitansi No. 02271 dari Anugerah Rizki Akbar sejumlah tujuh ratus satu juta seratus tiga puluh tiga ribu lima ratus lima puluh empat rupiah) tanggal 29 Agustus 2016 (bukti surat P-4);

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak membantahnya dan menunjukkan bukti Surat T-3 berupa berita acara serah terima tanah dan bangunan nomor 0141/Bast-KBG/VIII/2017 tanggal 11 Agustus 2017, yang dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat permasalahan mengenai pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat, oleh karenanya kwitansi pembayaran tersebut dinyatakan sah dan petitum keempat Penggugat dinyatakan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan pada bukti surat P-1A yang koheren dengan bukti surat T-2, berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya nomor 042/PPJB-KBG/VIII/2016, yang didalam perjanjian tersebut memuat hak dan kewajiban dari masing-masing pihak;

Halaman 24 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2022/PN Cbi



Menimbang, bahwa dalam PPJB tersebut disebutkan dalam Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) bahwa:

"Pasal 14

1. Setelah Para Pihak menyelesaikan seluruh kewajiban hukumnya sebagaimana diatur dan ditentukan dalam PPJB ini diantaranya namun tidak terbatas pada Pajak Penghasilan, Bea Perolehan Hak atas Tanah, Pelunasan PBB sampai dengan tahun terakhir, dimana PIHAK PERTAMA menyelesaikan pemecahan Sertipikat dan PIHAK KEDUA telah melunasi seluruh pembayaran dan kewajiban-kewajiban lainnya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini serta telah mendirikan bangunan rumah di atas tanah yang dibeli berdasarkan perjanjian ini, maka Para Pihak wajib untuk melaksanakan perjanjian jual beli atas tanah dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA dimana untuk melaksanakan maksud tersebut PIHAK PERTAMA akan memberitahukan secara lisan/tertulis kepada PIHAK KEDUA untuk datang ke tempat pelaksanaan jual beli pada hari dan tanggal yang akan ditentukan kemudian oleh PIHAK PERTAMA untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat tersebut dan untuk PIHAK KEDUA yang mendapatkan Fasilitas Kredit dari Bank akan mengikuti ketentuan dari Pasal 5 PPJB ini;
2. Setelah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli sebagaimana tersebut di atas, maka akan dilakukan balik nama Sertipikat dari atas nama PIHAK PERTAMA menjadi atas nama PIHAK KEDUA dengan biaya yang ditanggung oleh PIHAK KEDUA."

Menimbang, bahwa berdasarkan klausul perjanjian dalam Pasal 14 diatas dihubungkan dengan pembuktian yang diajukan oleh Para Pihak dimana dalam hal ini pembayaran nilai unit yang menjadi kewajiban dan tanggungjawab Penggugat telah selesai dilakukan, dan Tergugat mempunyai kewajiban untuk melakukan pemecahan sertifikat, meningkatkan PPJB menjadi Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris dan melakukan proses balik nama pemecahan sertifikat yang menjadi hak Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut *Prof. Subekti*, bentuk-bentuk wanprestasi adalah:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Melaksanakan tapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada indikator atau bentuk wanprestasi diatas, maka dalam hal ini Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa objek perjanjian berada diatas dua sertifikat induk, dari luas 90 m2 yang diperjanjikan, saat ini baru satu sertifikat induk yang telah selesai dipecah dengan luas 82 m2, sedangkan sisanya tercakup dalam sertifikat induk lainnya yang saat ini masih dalam proses pemecahan;

Menimbang, bahwa terhadap kewajiban Tergugat ini tidak dimuat dengan jelas mengenai tanggal kapan harusnya kewajiban Tergugat tersebut selesai dilakukan, dalam perjanjian hanya dimuat apabila telah dilakukan pembayaran maka akan timbul kewajiban Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara a quo pembayaran telah selesai dilakukan oleh Penggugat, sudah seharusnya Tergugat juga menunaikan kewajibannya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat telah berulang kali menanyakan pelaksanaan kewajiban Tergugat tersebut, namun dalam hal ini Tergugat baru menyelesaikan sebagian kewajibannya untuk melakukan pemecahan sertifikat, sehingga untuk proses AJB dan balik nama belum bisa pula dilakukan;

Menimbang, bahwa Pasal 1238 KUHPdata menyatakan bahwa: "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan'

Menimbang, bahwa dalam prakteknya Pasal 1238 KUHPdata direalisasikan dalam bentuk teguran atau somasi agar pihak yang disomasi melakukan suatu prestasi atau kewajiban yang dikehendaki oleh pemberi somasi;

Menimbang, bahwa dalam perkara A quo, Penggugat tidak secara lugas memberikan bentuk suatu teguran terhadap kelalaian dari pihak Tergugat, namun dalam hal ini Penggugat telah berulang kali menanyakan dan mengingatkan kepada Tergugat agar melaksanakan kewajibannya, oleh karenanya Majelis Hakim menilai karena bentuk teguran atas kelalaian dalam melakukan prestasi tidak menghendaki adanya format khusus, sehingga peringatan yang dilakukan oleh Penggugat melalui chat whatsapp ataupun

Halaman 26 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2022/PN Cbi



melalui email (sebagaimana bukti surat P-6) kepada Tergugat dianggap sebagai Teguran agar Tergugat memenuhi prestasinya;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas dengan belum diselesaikannya sebagian kewajiban atau prestasi Tergugat dalam PPJB tersebut, dan pembayaran telah dilakukan, maka sudah seyogyanya Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi dan petitum kelima dinyatakan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1267 KUHPdata menyatakan hal yang dapat dituntut terhadap pihak yang melakukan wanprestasi adalah:

1. Meminta pelaksanaan perjanjian, atau;
2. Meminta ganti rugi, atau;
3. Meminta pelaksanaan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi, atau;
4. Dalam perjanjian timbal balik dapat dimintakan pembatalan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan wanprestasi, maka dalam hal ini Penggugat meminta agar Tergugat melaksanakan isi perjanjian yaitu menyelesaikan pemecahan sertifikat terhadap tanah yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, menunjuk Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk proses penandatanganan akta jual beli terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, menjadwalkan dan/atau memberitahukan secara lisan/tertulis kepada Penggugat untuk datang menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dan agar Tergugat melakukan proses balik nama dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;

Menimbang, bahwa oleh karena prestasi yang dituntut oleh Penggugat merupakan perbuatan administrasi yang melibatkan instansi lain sehingga untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sebagaimana yang dikehendaki oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak dapat dilakukan dan oleh sebab itu petitum keenam dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa berikutnya dalam uraian gugatan Penggugat tidak menyebutkan secara rinci uraian kerugian baik materil ataupun immaterial akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat, maka petitum ketujuh dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa petitum kedelapan mengenai sita jaminan terhadap barang milik Tergugat berupa Gedung Marketing Tergugat yang terletak di Jl. Alaya Boulevard No. 08, Sentul City apabila ganti rugi dalam petitum ketujuh tidak dilakukan oleh Tergugat, maka oleh karena petitum mengenai ganti rugi tersebut berdasarkan uraian diatas dinyatakan ditolak, maka petitum kedelapan inipun dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai uang paksa atau dwangsom yang diminta Penggugat dalam petitumnya akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa uang paksa atau dwangsom adalah sejumlah uang yang ditetapkan oleh Hakim dalam amar putusan yang dibebankan kepada Tergugat dan diberlakukan apabila Tergugat tidak melaksanakan hukuman yang ditetapkan;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 225 ayat (1) HIR disebutkan jika seseorang yang dihukum untuk melakukan suatu perbuatan, tapi ia tidak melaksanakannya dalam waktu yang ditentukan oleh Hakim, maka pihak yang menang dalam putusan itu dapat memohonkan kepada pengadilan negeri dengan perantaraan ketua supaya kepentingan yang didapatnya, jika putusan itu dipenuhi, dinilai dengan uang tunai;

Menimbang, bahwa uang paksa yang dimohonkan oleh Penggugat erat kaitannya dengan pelaksanaan kewajiban atau prestasi yang harus dilakukan oleh Penggugat yang berdasarkan pertimbangan sebelumnya telah dikabulkan dengan perbaikan redaksional mengenai waktu pelaksanaan yang tidak bisa ditentukan, maka dalam petitum kesembilan mengenai kapan dimulainya pelaksanaan uang paksa ini pun tidak dapat ditentukan kapan dimulainya, oleh karenanya petitum kesembilan dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berikutnya dalam petitum kesepuluh mengenai Tergugat untuk melakukan proses balik nama dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, Desa Cijayanti,

Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2022/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

Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap, karena petitum ini juga merupakan bagian dari petitum ke enam dan dinyatakan telah dikabulkan dengan perbaikan redaksional, maka agar tidak mengulangi pertimbangan dan terjadi tumpang tindih, maka sudah sepatutnya petitum kesepuluh ini dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 11 gugatan Penggugat yang menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini menurut hematnya ketika Para Pihak berperkara memutuskan untuk melakukan jalur litigasi dan menyerahkan penyelesaian masalah atau sengketa antar mereka ke muka persidangan, maka menjadi pilihan bagi pihak yang kalah untuk mematuhi atau melakukan upaya hukum terhadap putusan, oleh karenanya petitum ke 11 dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum PENGGUGAT pada point 13 yang menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uirvoerbaar bij Vooraad*) meskipun timbul Verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya, oleh karena harus ada alasan yang tepat untuk Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), sebagaimana yang disyaratkan dalam pasal 191 ayat (1) *RBg* dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2002 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), maka petitum pada point 13 harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti lain yang tidak relevan dengan pertimbangan perkara a quo, dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam berkas perkara;

Memperhatikan pasal 1320 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang mengadili perkara a quo;

Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2022/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

3. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 antara Tergugat sebagai Pihak Pertama dan Penggugat sebagai Pihak Kedua;
4. Menyatakan sah secara hukum kwitansi pembayaran tanggal: 30 Juli 2016, 5 Agustus 2016, dan 29 Agustus 2016;
5. Menyatakan secara hukum Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Perumahan Sentul Alaya Nomor: 042/PPJB-KBG/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 antara Tergugat sebagai Pihak Pertama dan Penggugat sebagai Pihak Kedua karena tidak menjalankan kewajibannya berupa menyelesaikan pemecahan sertifikat; tidak menunjuk Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk proses penandatanganan akta jual beli; tidak menjadwalkan dan/atau memberitahukan secara lisan/tertulis kepada Penggugat untuk datang menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
6. Menghukum Tergugat untuk menjalankan semua kewajibannya berupa:
 - a. Menyelesaikan pemecahan sertifikat terhadap tanah yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;
 - b. Menunjuk Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk proses penandatanganan akta jual beli terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;
 - c. Menjadwalkan dan/atau memberitahukan secara lisan/tertulis kepada Penggugat untuk datang menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;

Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Menghukum Tergugat untuk melakukan proses balik nama dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Sentul Alaya, Cluster Allegro Blok A Nomor 20, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp688.000,00 (enam ratus delapan puluh delapan ribu rupiah)

8. Menolak gugatan Penggugat untuk lain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin tanggal 29 Mei 2023, 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,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 370/Pdt.G/2022/PN Cbi tanggal 1 November 2022, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 5 Juni 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Niken Irawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti, kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran Rp 30.000,00

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Biaya Proses	Rp 75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp 500.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp 20.000,00
5. Biaya Kirim wesel	Rp 16.000,00
6. Biaya kirim pos	Rp 7.000,00
7. Biaya transport ke pos	Rp 20.000,00
7. Redaksi	Rp 10.000,00
8. Materai	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp 688.000,00

(enam ratus delapan puluh delapan ribu rupiah)