



**PUTUSAN**

**Nomor 194/Pdt.G/2020/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:

**Nyonya Tina Setiawati Sentoso**, berkedudukan di Jl. Pluit Timur Blok V Sel/60, RT. 004, RW. 009, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rudi Surya Raharjo, SH.,MH.,CLA, Efendi, S.H., Ludgerus Palmatuga, S.H., beralamat di Rukan Enggano Megah Blok A No. 5AA Lantai 4, Jl. Raya Enggano, Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Pebruari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

**PT. Sukses Pratama Gemilang**, bertempat tinggal di Marketing Office Sentul Alaya, Jl. Boulevard Raya No. 08, RT. Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan ini memberi kuasa kepada Lungguk Marbun, S.H. dan Feryancis Sidauruk, S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Marbun – Sidauruk & Associates, beralamat di Cawang III Jl. Usman Harum No.2A Rt.012/05 Kebon Pala Kec. Makasar Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Agustus 2020, 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 24 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 24 Juli 2020 dalam Register Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT merupakan Pembeli/Konsumen/PIHAK KEDUA yang telah membeli sebidang tanah seluas 64 M2 (enam puluh empat meter persegi) dan sebuah bangunan seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) dari TERGUGAT selaku Penjual/Pengembang (*Developer*)/PIHAK PERTAMA, yang terletak di The Jungleland Avenue Blok C3-B Atmosphere (Mediterrania) No. Unit 057, Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai "**Kanto atau Tanah dan Bangunan**".
2. Bahwa TERGUGAT merupakan Penjual/Pengembang (*Developer*)/PIHAK PERTAMA dari **Kanto atau Tanah dan Bangunan** tersebut di sebuah kawasan yang bernama Jungleland Avenue yang terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selanjutnya TERGUGAT telah menjual 1 (satu) unit **Kanto atau Tanah dan Bangunan** kepada PENGGUGAT dengan luas tanah 64 M2 (enam puluh empat meter persegi) dan bangunan seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) yang terletak di The Jungleland Avenue Blok C3-B Atmosphere (Mediterrania) No. Unit 057, Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
3. Bahwa Jual Beli atas 1 (satu) unit **Kanto atau Tanah dan Bangunan** tersebut telah disepakati antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dengan harga sebesar  
Rp. 1.319.021.877 (satu miliar tiga ratus sembilan belas juta dua puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh Rupiah), berdasarkan Surat Pemesanan No. 000572 tanggal 26 Mei 2012 yang diterbitkan oleh TERGUGAT. Sesuai Surat Pemesanan tersebut PENGGUGAT telah membayar biaya pemesanan (*booking fee*) kepada TERGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah), pembayaran biaya pemesanan (*booking fee*) tersebut telah diterima dan divalidasi oleh TERGUGAT yang dibuktikan dengan Kwitansi No. 00185R tanggal 28 Mei 2012;
4. Bahwa berdasarkan Surat Pemesanan No. 000572 tanggal 26 Mei 2012 tersebut, PENGGUGAT telah melunasi seluruh kewajiban atas pembelian 1 (satu) unit **Kanto atau Tanah dan Bangunan** tersebut kepada TERGUGAT, yang dilakukan secara bertahap sesuai jadwal pembayaran yang tercantum di dalam Surat Pemesanan tersebut dan Lampiran I Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 304/PPJB/SN-JLA/IX/2012 tanggal 9 September 2012, dengan perincian sebagai berikut:

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Biaya Pemesanan (*Booking Fee*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) yang dibayarkan oleh PENGUGAT pada tanggal 26 Mei 2012, yang telah diterima dan divalidasi oleh TERGUGAT pada tanggal 28 Mei 2012 berdasarkan Kwitansi No. 00185R;
- b. Tanda jadi/*Down Payment* ke-1 (ke satu) sebesar Rp. 135.557.558,- (seratus tiga puluh lima juta lima ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus lima puluh delapan Rupiah) yang telah diterima dan divalidasi oleh TERGUGAT pada tanggal 26 Juni 2012 berdasarkan Kwitansi No. 00237R;
- c. Tanda jadi/*Down Payment* ke-2 (ke dua) sebesar Rp. 135.557.558,- (seratus tiga puluh lima juta lima ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus lima puluh delapan Rupiah) yang telah diterima dan divalidasi oleh TERGUGAT pada tanggal 30 Juli 2012 berdasarkan Kwitansi No. 00292R;
- d. Tanda jadi/*Down Payment* ke-3 (ke tiga) sebesar Rp. 135.557.558,- (seratus tiga puluh lima juta lima ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus lima puluh delapan Rupiah) yang telah diterima dan divalidasi oleh TERGUGAT pada tanggal 29 Agustus 2012 berdasarkan Kwitansi No. 00340R;
- e. Pelunasan sebesar Rp. 902.349.200,- (sembilan ratus dua juta tiga ratus empat puluh sembilan ribu dua ratus Rupiah) yang telah diterima dan divalidasi oleh TERGUGAT pada tanggal 08 November 2012 berdasarkan Kwitansi No. 00488R.

Sehingga total keseluruhan yang telah dibayarkan PENGUGAT kepada TERGUGAT adalah sebesar Rp. 1.319.021.877 (satu miliar tiga ratus sembilan belas juta dua puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh Rupiah) dengan kata lain PENGUGAT telah melunasi pembelian 1 (satu) unit **Kantor atau Tanah dan Bangunan** kepada TERGUGAT;

5. Bahwa pada tanggal 9 September 2012 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 304/PPJB/SN-JLA/IX/2012, untuk selanjutnya disebut sebagai "PPJB";

6. Bahwa berdasarkan Pasal 10 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut yang mengatur tentang **Penyerahan Tanah dan Bangunan**, khususnya ayat 10.1 menyatakan: "**Tanah dan Bangunan akan diserahkan oleh PIHAK PERTAMA/PENJUAL kepada PIHAK KEDUA/PEMBELI dalam waktu 15 (lima belas) bulan sejak penandatanganan PPJB ini de**

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 194/Pdt.G/2020/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)



ngan tenggang waktu maksimal 3 (tiga) bulan. Penyerahan penguasaan atas Tanah dan Bangunan akan dilakukan **setelah PIHAK KEDUA/PEMBELI melunasi seluruh kewajiban pembayarannya berikut pajak dan/atau melaksanakan segala kewajiban termasuk denda-denda/sanksi (bila mana ada) kepada PIHAK PERTAMA/PENJUAL, sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah ditetapkan dalam PPJB beserta surat-surat yang terkait sehubungan dengan hal tersebut.** Dalam waktu 14 (empat belas) hari sebelum dilakukan serah terima Tanah dan Bangunan, PIHAK PERTAMA/PENJUAL akan mengirim surat pemberitahuan tertulis kepada PIHAK KEDUA/PEMBELI untuk datang ke tempat dan pada hari serta tanggal yang akan ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA/PENJUAL untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima.”

Merujuk pada dalil gugatan angka 4 huruf a sampai dengan e gugatan ini, dapat dilihat bahwa PENGGUGAT telah melunasi seluruh kewajiban kepada TERGUGAT sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam Pasal 10 ayat 10.1 PPJB tersebut. Bila ditafsirkan dari Pasal 10 Ayat 10.1 ketentuan PPJB tersebut, yang menyatakan serah terima **Kanto atau Tanah dan Bangunan** dalam jangka waktu **15 (lima belas) bulan** ditambah tenggang waktu maksimal **3 (tiga) bulan**, terhitung sejak penandatanganan PPJB yaitu tanggal **9 September 2012** jika ditambahkan dengan **18 (delapan belas) bulan** maka seharusnya TERGUGAT telah melakukan serah terima **Kanto atau Tanah dan Bangunan** kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya pada tanggal **9 Maret 2014** tetapi faktanya TERGUGAT baru dapat melakukan serah terima **Kanto atau Tanah dan Bangunan** kepada PENGGUGAT pada tanggal **31 Maret 2015** sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan No. 040/CRC-SPG/BAST-JA/III/2015, artinya **serah terima Kanto atau Tanah dan Bangunan** dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT mengalami keterlambatan;

7. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 13 PPJB tentang **Penandatanganan Akta Jual Beli** ayat 13.1 huruf a, b dan c menyatakan:

“*PARA PIHAK sepakat bahwa penandatanganan AJB Tanah dan Bangunan dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk PIHAK PERTAMA/PENJUAL, dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut:*

- a. *PIHAK PERTAMA/PENJUAL telah menyelesaikan bangunan dan telah melakukan serah terima Tanah dan Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 PPJB ini.*



- b. *PIHAK KEDUA/PEMBELI telah melunasi seluruh pembayaran dan memenuhi seluruh kewajiban sebagaimana di atur dalam PPJB ini.*
- c. *PIHAK KEDUA/PEMBELI telah memenuhi seluruh persyaratan/pe raturan yang ditetapkan oleh Pemerintah.”*

Merujuk pada dalil gugatan angka 4 huruf a sampai dengan huruf e tersebut di atas, PENGGUGAT telah melunasi seluruh pembayaran dan memenuhi seluruh kewajiban sebagaimana yang di atur dalam Pasal 13 ayat 13.1 huruf b PPJB tersebut. Selanjutnya sesuai dengan dalil gugatan angka 6 tersebut di atas, pada tanggal 31 Maret 2015 TERGUGAT telah melakukan serah terima 1 (satu) unit **Kanto atau Tanah dan Bangunan** kepada PENGGUGAT sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan No. 040/CRC-SPG/BAST-JA/III/2015 tanggal 31 Maret 2015 artinya Pasal 13 ayat 13.1 huruf a PPJB tersebut telah terpenuhi. Maka terhitung sejak tanggal 31 Maret 2015 seharusnya TERGUGAT sudah melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan PENGGUGAT tetapi sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong belum ada Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT. Bahwa faktanya ketentuan Pasal 13 ayat 13.1 huruf a, b dan c PPJB telah terpenuhi secara hukum maka tidak ada alasan apapun yang dapat membenarkan TERGUGAT untuk belum melaksanakan Penandatanganan Akta Jual Beli dengan PENGGUGAT. Dalam hal ini TERGUGAT telah wanprestasi untuk melaksanakan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan PENGGUGAT.

**8.** Bahwa berdasarkan **Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah pada bab X pada angka 1 dan 2** disebutkan sebagai berikut: **Pada Bab X angka 1, Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah harus ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut:**

- a. *Bangunan rumah telah selesai dibangun di atas tanah dan telah siap untuk dihuni;*
- b. *Pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;*
- c. *Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah sudah selesai diproses dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama Penjual.*

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Cbi



*Pada Bab X angka 2, Pada saat melangsungkan Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau pada waktu melangsungkan pengikatan dihadapan Notaris Pembeli wajib membawa dan memperlihatkan asli surat-surat berikut kuitansi mengenai pembayaran harga tanah dan bangunan rumah beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;*

Maka berdasarkan keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah maka sudah seharusnya antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT melaksanakan untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) namun sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong belum ada Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT;

9. Bahwa berdasarkan **Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dalam Lampiran II menyebutkan** tentang durasi lama harinya proses Pemecahan/Pemisahan Bidang Tanah Badan Hukum yaitu hanya memakan waktu sebanyak 15 hari setelah persyaratan berkas dinyatakan lengkap dan berdasarkan **Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dalam Lampiran II menyebutkan** tentang durasi lama harinya proses Hak Guna Bangunan untuk Perorangan yaitu hanya memakan waktu sebanyak 38 hari untuk luasan tanah tidak lebih dari 2000 M<sup>2</sup> (*dua ribu meter persegi*). Maka berdasarkan hal tersebut jika seandainya terhitung dari tanggal 31 Maret 2015 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) maka sudah selayaknya dan sepatutnya jika terhitung dari proses lamanya Pemecahan/Pemisahan Bidang Tanah Badan Hukum serta proses Hak Guna Bangunan untuk perorangan dengan luasan tanah tidak lebih dari 2000 M<sup>2</sup> (*dua ribu meter persegi*) maka hanya akan memakan waktu sebanyak 53 hari atau sebanyak 2 bulan kurang seminggu maka seharusnya TERGUGAT telah melakukan serah terima **Sertifikat Hak Guna Bangunan** kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya pada tanggal **15 Juni 2015** tetapi faktanya sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong belum ada realisasi janji/menepati Janji dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT;

*Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**10.** Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Perdata 607K/SIP/1983 menyebutkan sebagai berikut:

*“Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 12 Oktober 1981 tersebut adalah sah dan dengan demikian kedua pihak harus menyelesaikan surat jual beli dan balik nama tanahnya pada instansi agraria setempat”*

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Perdata 665K/SIP/1979 menyebutkan sebagai berikut:

*“Dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi serta diterimanya harga pembelian oleh penjual maka jual beli itu sudah sah menurut hukum sekalipun belum dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah”*

Maka berdasarkan Yurisprudensi tersebut Jual beli tersebut adalah sah dan harus segera diselesaikan dan dibalik namanya menjadi milik PENGGUGAT dan dilaksanakan proses penyelesaian surat-suratnya oleh TERGUGAT kepada instansi agraria setempat;

**11.** Bahwa atas wanprestasi TERGUGAT yang belum melaksanakan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan PENGGUGAT, terlebih dahulu PENGGUGAT telah melakukan dan mengupayakan penyelesaian masalah secara kekeluargaan yaitu sebagai berikut:

**a.** Pada tanggal 03 Desember 2015 PENGGUGAT melalui *e-mail* (*electronic-mail*/surat elektronik) telah menanyakan secara baik-baik kepada TERGUGAT mengenai kebenaran informasi dan kepastian tentang pelaksanaan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang menurut informasinya dilakukan pada bulan Desember 2015. Namun, *e-mail* / PENGGUGAT tersebut tidak dijawab/ditanggapi oleh TERGUGAT, sehingga pada tanggal 15 Januari 2016 PENGGUGAT mengirimkan *e-mail* lagi kepada TERGUGAT menanyakan perihal Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) kemudian pada tanggal 19 Januari 2016 TERGUGAT menjawab Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) akan dilakukan di pertengahan tahun 2017. Namun, sampai gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, TERGUGAT telah wanprestasi;

**b.** Pada tanggal 28 Januari 2019 PENGGUGAT melalui kuasanya RUDI SURYA RAHARJO, SH., MH., CLA., Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office GRATIS Advocate & Legal Consultant telah

*Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Cbi*



h menyampaikan Teguran/Somasi Pertama No. 108/Teg-TSS/GRT/II/2019 kepada TERGUGAT. Kemudian TERGUGAT melalui kuasa hukumnya LUNGGUK MARBUN, SH. Advokat dan Konsultan Hukum pada Marbun-Sidauruk & Associates, pada tanggal 4 Februari 2019 melalui Surat Jawaban/Tanggapan atas Surat Somasi tertanggal 28 Januari 2019 pada angka 3 suratnya menyatakan : **“3. Bahwa untuk proses pemecahan sertifikat Hak Guna Bangunan milik klien Rekan dapat kami pastikan akan selesai paling lambat bulan Desember 2019 dan setelah proses pemecahan sertifikat Hak Guna Bangunan selesai Perseroan akan segera melakukan Akta Jual Beli dengan Klien Rekan.”** Namun, TERGUGAT telah wanprestasi untuk ke sekian kalinya dengan kata lain juga tidak ada realisasi;

c. Pada tanggal 17 Februari 2020 PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya RUDI SURYA RAHARJO, SH., MH., CLA., Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office GRATIS Advocate & Legal Consultant telah menyampaikan Teguran/Somasi Kedua (Terakhir) No. 217/Teg-II/TSS-SPG/GRT/II/2020 kepada TERGUGAT dan kuasa hukumnya LUNGGUK MARBUN, SH. Advokat dan Konsultan Hukum pada Marbun-Sidauruk & Associates untuk mengingatkan TERGUGAT untuk terakhir kali akan kewajiban Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Namun, Tanggapan dari TERGUGAT atas Teguran/Somasi Kedua (Terakhir) PENGGUGAT tersebut, hanya minta agar diberikan waktu tanpa memberikan suatu kepastian tentang kapan akan dilaksanakan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) sehingga PENGGUGAT dalam hal ini berkesimpulan TERGUGAT belum memiliki itikad baik untuk melaksanakan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).

12. Bahwa dari uraian dalil-dalil tersebut di atas, PENGGUGAT berpendapat bahwa TERGUGAT telah wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang berbunyi demikian: **“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”;**

13. Bahwa PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini perlu menyatakan TERGUGAT telah wanprestasi, sehingga Majelis H



akim perlu menghukum TERGUGAT untuk melakukan dan menyelesaikan Pemecahan Sertifikat Induk menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas 1 (satu) unit **Kanto atau Tanah dan Bangunan** dan melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT, dan demi kepastian hukum perlu pula Majelis Hakim menetapkan suatu jangka waktu secara pasti yaitu dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun sejak perkara ini diputus oleh Majelis Hakim atau putusan berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) TERGUGAT harus melaksanakan kewajibannya tersebut kepada PENGGUGAT;

**14.** Bahwa akibat TERGUGAT telah wanprestasi maka PENGGUGAT telah dirugikan dalam hal ini, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini perlu menghukum TERGUGAT untuk membayar suatu ganti kerugian kepada PENGGUGAT. Ganti kerugian akibat wanprestasi TERGUGAT tersebut dapat diperhitungkan dari nilai jual beli **Kanto atau Tanah dan Bangunan** sebesar Rp. 1.319.021.877 (satu miliar tiga ratus sembilan belas juta dua puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh Rupiah) dikalikan Suku Bunga Acuan Bank Indonesia rata-rata sebesar 6% (enam persen) per tahun dikalikan dengan jangka waktu wanprestasi selama 5 (lima) tahun maka didapat nilai kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 395.706.563,1 (tiga ratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus enam ribu lima ratus enam puluh tiga koma satu Rupiah) yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT secara sekaligus dan secara tunai;

**15.** Bahwa PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini perlu untuk menetapkan suatu denda atau uang paksa (*dwangsom*) apabila TERGUGAT lalai menjalankan putusan atau terlambat melaksanakan dan menyelesaikan Pemecahan Sertifikat Induk menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas 1 (satu) unit **Kanto atau Tanah dan Bangunan** dan melaksanakan/Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan PENGGUGAT di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), denda atau uang paksa (*dwangsom*) ditetapkan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan yang dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT secara sekaligus dan tunai;



16. Bahwa akibat wanprestasi TERGUGAT tersebut maka tiada jalan lain bagi PENGGUGAT untuk meminta haknya kepada TERGUGAT, selain gugatan yang saat ini diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim, dan sangatlah wajar apabila TERGUGAT juga dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

17. Bahwa PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dapat mengabulkan seluruh gugatan PENGGUGAT. Namun, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan tersebut di atas, maka PENGGUGAT dengan segala kerendahan hati mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong c.q. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *aquo* untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;
3. Menghukum TERGUGAT untuk melakukan dan menyelesaikan Pemecahan Sertifikat Induk menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas 1 (satu) unit **Kanto atau Tanah dan Bangunan** yang telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT dan antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT dapat melaksanakan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat, dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun sejak putusan dinyatakan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
4. Menghukum TERGUGAT yang telah wanprestasi untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 395.706.563,1 (tiga ratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus enam ribu lima ratus enam puluh tiga komanya satu Rupiah) yang dibayarkan sekaligus dan secara tunai;
5. Menghukum TERGUGAT membayar denda atau uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT apabila terlambat melakukan dan menyelesaikan pemecahan Sertifikat Induk menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas 1 (satu) unit **Kanto atau Tanah dan Bangunan** dan melaksanakan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan PENGGUGAT di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat, sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

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 Rina Zain, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 September 2020, 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.

Tergugat Menolak Tuntutan Ganti Rugi Yang Diajukan Oleh Penggugat Karena Tidak Sesuai Dengan Ketentuan PPJB nomor 304/PPJB/SN-JLA/IX/2012, tanggal 09 September 2012 Yang Telah Disepakati Bersama.

2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam point 14 halaman 8 dalam gugatannya. Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi secara Materil sebesar Rp. 395.706.563,1,- (tiga ratus Sembilan puluh lima juta tujuh ratus enam ribu lima ratus enam puluh tiga koma satu rupiah) dengan perhitungan harga jual beli sebesar Rp. 1.319.021.877,- dikalikan suku bunga acuan bank sebesar 6% pertahun dikalikan dengan jangka waktu wanprestasi selama 5 tahun.

3. Bahwa tuntutan ganti rugi materill yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak relevan dan tidak berdasar secara hukum karena berdasarkan ketentuan PPJB nomor 304/PPJB/SN-JLA/IX/2012, tanggal 09 September 2012 tidak mengatur sama sekali ketentuan ganti rugi mengenai pelaksanaan Akta Jual Beli. Bahwa ketentuan dalam PPJB hanya

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Cbi



mengatur tentang pembayaran denda keterlambatan penyerahan bangunan, namun faktanya berdasarkan dokumen "Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan No. 040/CRC-SPG/BAST-JA/III/2015" Tergugat telah melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan bangunan kepada Penggugat.

4. Bahwa kemudian Tergugat menolak perhitungan jangka waktu wanprestasi selama 5 tahun seperti yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya karena sesuai ketentuan PPJB tidak ada klausul yang mengatur tentang jangka waktu pelaksanaan akta jual beli. Bahwa faktanya proses pelaksanaan penerbitan atau pemecahan sertifikat tidaklah sesederhana dan semudah yang Penggugat dalilkan pada posita angka 9 halaman 5.

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

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

6. 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 untuk memperoleh keuntungan dengan cara menyewakan ke pihak penyewa.

7. Bahwa dengan telah disewakannya 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.

8. 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

#### Proses Pemecahan Sertifikat Tanah dan Bangunan Milik Penggugat Saat Ini Sedang Penerbitan di Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kab. Cibinong

9. Bahwa Tergugat menolak secara keras dan tegas dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk



melaksanakan Akta Jual Beli dan menyerahkan sertifikat kepada Penggugat.

**10.** Bahwa sebagaimana Tergugat uraikan diatas mengenai tidak adanya diatur ketentuan mengenai jadwal penyerahan sertifikat maupun AJB di dalam PPJB, namun meskipun tidak diatur dalam PPJB Tergugat tetap beritikad baik untuk segera melaksanakan Akta Jual Beli dan menyerahkan sertifikat kepada Penggugat dan saat ini Tergugat sedang berusaha agar proses penerbitan sertifikat atas tanah dan bangunan milik Penggugat di percepat proses penerbitannya oleh kantor Badan Pertanahan Kab. Bogor – Cibinong

**11.** Bahwa Tergugat akan segera melakukan Akta Jual Beli dan menyerahkan Sertifikat kepada Penggugat setelah sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut telah terbit.

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

**12.** 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 didalamuntutannya Penggugat juga menuntut pembayaran berupa uang.

**13.** 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 Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat telah juga mengajukan Duplik sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan ;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya  
Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :

1. Fotocopy dari copy Daftar harga Ruko Jungleland pertanggal 22 Mei 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari copy Daftar harga Ruko Junglenland pertanggal 28 Pebruari 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotocopy dari copy Surat Pemesanan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotocopy dari copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Tina Setiawan Sentoso, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotocopy dari copy Kwitansi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotocopy sesuai aslinya Bukti transferan dari Penggugat kepada Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotocopy sesuai aslinya yaitu bukti pembayaran transfer Bank Permata, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotocopy sesuai aslinya Bukti transferan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Fotocopy sesuai aslinya yaitu bukti pembayaran transfer Bank Permata, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;
14. Fotocopy sesuai aslinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
15. Fotocopy sesuai aslinya Berita Acara Serah Terima, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;
16. Fotocopy dari copy Print Out bukti Percakapan antara Penggugat dan Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16;

*Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Cbi*



17. Fotocopy sesuai aslinya Tanda Terima Somasi Pertama, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;
18. Fotocopy sesuai asli jawaban Teguran atas Somasi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-18;
19. Fotocopy sesuai aslinyas Sans Prejudice, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-19;
20. Fotocopy sesuai aslinya Surat Teguran/Somasi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-20;
21. Fotocopy sesuai aslinya Berita Acara Pertemuan antara Penggugat dan Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-21;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang masing-masing telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-16 Penggugat tidak dapat memperlihatkan aslinya selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Tergugat, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan yang masing-masing memberi keterangannya di bawah sumpah sebagai berikut:

**1. Saksi Widodo Nio Ridwan :**

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli ruko di daerah Sentul cerita dari Penggugat ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga ruko di Sentul karena Penggugat tidak cerita soal harga ruko ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat beli ruko pada tahun 2012 ;
- Bahwa uang saksi ketahui bahwa Penggugat beli ruko di Sentul dan pembayarannya sudah lunas akan tetapi Penggugat belum dapat sertifikatnya
- Bahwa Reaksi saksi setelah mendengar Penggugat membeli ruko di Sentul dan sudah dibayar lunas akan tetapi belum dapat sertifikat, saksi menyarankan harus segera hubungi Depeloper untuk membuat akta jual belinya ;
- Bahwa soal perjanjian saksi tidak mengetahui yang saksi mengetahui hanya Penggugat beli ruko di daerah sentul dan pembayarannya sudah lunas akan tetapi belum terima sertifikat;



- Bahwa Saksi belum pernah melihat ruko yang dibeli oleh Penggugat ;
  - Bahwa Saksi adalah teman Penggugat dan Suami Penggugat ;
  - Bahwa Penggugat cerita sudah beli ruko di daerah Sentul di Janggal land dan pembayarannya sudah lunas akan tetapi sampai dengan saat ini belum dapat sertifikat ;
  - Bahwa Penggugat beli ruko di daerah Sentul tahun 2012 akan tetapi Penggugat tidak cerita berapa harga ruko tersebut dan Penggugat Cuma terima PPJB saja;
  - Bahwa Saat ini ruko dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2015 ;
  - Bahwa Dasar Penggugat menguasai ruko tersebut adalah serah terima ;
  - Bahwa Soal somasi saksi tidak tahu ;
  - Bahwa Saksi tidak tahu masalah ada kendala pembuatan sertifikat ruko tersebut ;
  - Bahwa Sepengetahuan saksi membeli satu ruko ;
- 2. Saksi Marbun Kuswanto :**
- Bahwa yang saksi Saksi mengetahui Penggugat membeli ruko di daerah Sentul cerita dari Penggugat ;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga ruko di Sentul karena Penggugat tidak cerita soal harga ruko ;
  - Bahwa Penggugat beli ruko pada tahun 2012 ;
  - Bahwa yang saksi ketahui bahwa Penggugat beli ruko di Sentul dan pembayarannya sudah lunas akan tetapi Penggugat belum dapat sertifikatnya ;
  - Bahwa reaksi saksi setelah mendengar Penggugat membeli ruko di Sentul dan sudah dibayar lunas akan tetapi belum dapat sertifikat, saksi menyarankan harus segera hubungi Depeloper untuk membuat akta jual belinya ;
  - Bahwa Soal perjanjian saksi tidak mengetahui yang saksi mengetahui hanya Penggugat beli ruko di daerah sentul dan pembayarannya sudah lunas akan tetapi belum terima sertifikat;
  - Bahwa Saksi belum pernah melihat ruko yang dibeli oleh Penggugat ;
  - Bahwa Saksi adalah teman Penggugat dan Suami Penggugat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat cerita sudah beli ruko di daerah Sentul di Janggal land dan pembayarannya sudah lunas akan tetapi sampai dengan saat ini belum dapat sertifikat ;
- Bahwa Penggugat beli ruko di daerah Sentul tahun 2012 akan tetapi Penggugat tidak cerita berapa harga ruko tersebut dan Penggugat Cuma terima PPJB saja;
- Bahwa Saat ini ruko dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2015 ;
- Bahwa dasar Penggugat menguasai ruko tersebut adalah serah terima ;
- Bahwa soal somasi saksi tidak tahu ;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah ada kendala pembuatan sertifikat ruko tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi membeli satu ruko ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :

1. Fotocopy sesuai aslinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotocopy sesuai aslinya Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotocopy sesuai aslinya Kementrian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3a;
4. Fotocopy dari copy Bukti Penerimaan Negara, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3b;
5. Fotocopy dari copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1524, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
6. Fotocopy dari copy Undangan Penandatanganan Akta Jual Beli, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-5;
7. Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual Beli, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-6;
8. Fotocopy sesuai aslinya Berita Acara Pertemuan tertanggal 12 Januari 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-7;
9. Fotocopy sesuai aslinya Tanda Terima tertanggal 12 Januari 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-8;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang masing-masing telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti T-3b berupa

Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 194/Pdt.G/2020/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)



fotokopy dari copy, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Penggugat, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Tergugat tidak mengajukan saksi ke persidangan, meskipun Majelis Hakim telah memberi kesempatan yang cukup untuk itu ;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat dan Tergugat mengajukan kesimpulan sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Gugatan Penggugat adalah mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat yang tidak melaksanakan prestasinya dalam PPJB No. 304/PPJB/SN-JLA/IX/2012 yang telah dibuat dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 9 September 2012. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 10 Ayat 10.1 PPJB No. 304/PPJB/SN-JLA/IX/2012 seharusnya Kanto atau Tanah dan Bangunan diserahkan selambat-lambatnya pada tanggal 9 Maret 2014 tetapi faktanya TERGUGAT baru dapat melakukan penyerahan kepada PENGGUGAT pada tanggal 31 Maret 2015 sebagai mana tertuang dalam Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan No. 040/CRC-SPG/BAST-JA/III/2015, bahwa selain itu berdasarkan ketentuan dalam Pasal 13 ayat (1) huruf a, b dan c PPJB seharusnya antara Tergugat dengan Penggugat sudah melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), namun sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong hal itu belum dilaksanakan;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat secara keseluruhannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya,

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat tidak menyinggung ataupun membantah mengenai dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana yang terurai dalam posita gugatan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat. Namun Tergugat menolak mengenai tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam point 14 halaman 8 dalam gugatannya, Yang mengajukan tuntutan ganti rugi secara Materil sebesar Rp. 395.706.563,1,- (tiga ratus Sembilan puluh lima juta tujuh ratus enam ribu lima ratus enam puluh tiga koma satu rupiah) dengan perhitungan harga jual beli sebesar Rp. 1.319.021.877,- dikalikan suku bunga acuan bank sebesar 6% pertahun dikalikan dengan jangka waktu wanprestasi selama 5 tahun. Dan mengenai dwangsoom;

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

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum dalam jual beli sebuah tanah dan bangunan di The Jungleland Avenue Blok C3-B Atmosphere (Mediterrania) No.057 Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor dimana TERGUGAT sebagai pihak developer/penjual/pengembang sedangkan Penggugat adalah sebagai konsumen;
- Bahwa berdasarkan Surat Pemesanan No. 000572 tanggal 26 Mei 2012 tersebut, PENGGUGAT telah melunasi seluruh kewajiban atas pembelian 1 (satu) unit Kanto atau Tanah dan Bangunan tersebut kepada TERGUGAT, sebesar Rp. 1.319.021.877 (satu miliar tiga ratus sembilan belas juta dua puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh Rupiah);
- Bahwa jual beli tersebut diikat dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada tanggal 9 September 2012 No. 304/PPJB/SN-JLA/IX/2012 oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa TERGUGAT baru melakukan serah Kanto atau Terima Tanah dan Bangunan kepada PENGGUGAT pada tanggal 31 Maret 2015 sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan No. 040/C RC-SPG/BAST-JA/III/2015,
- Bahwa sampai saat dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong belum ada Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-21 dan 2 (dua) orang saksi yaitu

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Cbi



Saksi Widodo Nio Ridwan dan Saksi Marbun Kuswanto, sedangkan Tergugat hanya mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-8;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Tergugat telah melakukan wanprestasi, dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Surat Pemesanan No. 000572 tanggal 26 Mei 2012 tersebut, PENGGUGAT dengan Tergugat telah melakukan jual beli telah melunasi seluruh kewajiban atas pembelian 1 (satu) unit Kanto atau Tanah dan Bangunan tersebut kepada TERGUGAT, yang dilakukan secara bertahap sesuai jadwal pembayaran yang tercantum di dalam Surat Pemesanan tersebut dan Penggugat sudah melunasi pembayaran atas pembelian (satu) unit Kanto atau Tanah dan Bangunan tersebut kepada TERGUGAT ;
- Bahwa pada tanggal 9 September 2012, Penggugat dengan Tergugat telah membuat kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 304/PPJB /SN-JLA/IX/2012,
- Bahwa berdasarkan Pasal 10 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut yang mengatur tentang Penyerahan Tanah dan Bangunan, khususnya ayat 10.1 menyatakan: "Tanah dan Bangunan akan diserahkan oleh PIHAK PERTAMA/PENJUAL kepada PIHAK KEDUA/PEMBELI dalam waktu 15 (lima belas) bulan sejak penandatanganan PPJB ini dengan tenggang waktu maksimal 3 (tiga) bulan. Penyerahan penguasaan atas Tanah dan Bangunan akan dilakukan setelah PIHAK KEDUA/PEMBELI melunasi seluruh kewajiban pembayarannya berikut pajak dan/atau melaksanakan segala kewajiban termasuk denda-denda/sanksi (bilamana ada) kepada PIHAK PERTAMA/PENJUAL, sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah ditetapkan dalam PPJB beserta surat-surat yang terkait sehubungan dengan hal tersebut. *Dalam waktu 14 (empat belas) hari sebelum dilakukan serah terima Tanah dan Bangunan, PIHAK PERTAMA/PENJUAL akan mengirim surat pemberitahuan tertulis kepada PIHAK KEDUA/PEMBELI untuk datang ke tempat dan pada hari serta tanggal yang akan ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA/PENJUAL untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima.*"
- Bahwa sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam Pasal 10 ayat 10.1 PPJB tersebut. Bila ditafsirkan dari Pasal 10 Ayat 10.1 ketentuan PPJB tersebut, yang menyatakan serah terima Kanto atau Tanah dan Bangunan dalam jangka waktu 15 (lima belas) bulan ditambah tenggang waktu maksimal

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Cbi



13 (tiga) bulan, terhitung sejak penandatanganan PPJB yaitu tanggal 9 September 2012 jika ditambahkan dengan 18 (delapan belas) bulan maka seharusnya TERGUGAT telah melakukan serah terima Kanto atau Tanah dan Bangunan kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya pada tanggal 9 Maret 2014 tetapi faktanya TERGUGAT baru dapat melakukan serah terima Kanto atau Tanah dan Bangunan kepada PENGGUGAT pada tanggal 31 Maret 2015 sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan No. 040/CRC-SPG/BAST-JA/III/2015, artinya serah terima Kanto atau Tanah dan Bangunan dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT mengalami keterlambatan;

- Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 13 PPJB tentang Penandatanganan Akta Jual Beli ayat 13.1 huruf a, b dan c menyatakan:

- *"PARA PIHAK sepakat bahwa penandatanganan AJB Tanah dan Bangunan dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk PIHAK PERTAMA/PENJUAL, dalam hal telah dipenuhi aspek- aspek sebagai berikut:*

- *PIHAK PERTAMA/PENJUAL telah menyelesaikan bangunan dan telah melakukan serah terima Tanah dan Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 PPJB ini.*

- *PIHAK KEDUA/PEMBELI telah melunasi seluruh pembayaran dan memenuhi seluruh kewajiban sebagaimana di atur dalam PPJB ini.*

- *PIHAK KEDUA/PEMBELI telah memenuhi seluruh persyaratan/pertaturan yang ditetapkan oleh Pemerintah."*

- Merujuk pada dalil gugatan angka 4 huruf a sampai dengan huruf e tersebut di atas, PENGGUGAT telah melunasi seluruh pembayaran dan memenuhi seluruh kewajiban sebagaimana yang di atur dalam Pasal 13 ayat 13.1 huruf b PPJB tersebut. Selanjutnya sesuai dengan dalil gugatan angka 6 tersebut di atas, pada tanggal 31 Maret 2015 TERGUGAT telah melakukan serah terima 1 (satu) unit Kanto atau Tanah dan Bangunan kepada PENGGUGAT sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan No. 040/CRC-SPG/BAST-JA/III/2015 tanggal 31 Maret 2015 artinya Pasal 13 ayat 13.1 huruf a PPJB tersebut telah terpenuhi. Maka terhitung sejak tanggal 31 Maret 2015 seharusnya TERGUGAT sudah melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan PENGGUGAT tetapi sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong belum ada Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT.



Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat menyatakan menolak secara tegas seluruh dalil gugatan Penggugat seluruhnya kecuali secara tegas diakui kebenarannya, namun dalam jawabannya Tergugat tidak menjawab mengenai dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat tidak membantah mengenai dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah mengajukan wanprestasi, Majelis Hakim tetap akan membuktikan kebenaran dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana alasan yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa mengenai hal tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa “. suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak.
2. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persolan tertentu.
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Berdasarkan hal tersebut oleh karenanya persetujuan atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak bersifat mengikat kepada kedua belah pihak, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi dari perjanjian maka disebut dengan wanprestasi, berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata menyebutkan bahwa “penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”, maka berdasarkan ketentuan tersebut dapat dilihat mengenai wujud dari wanprestasi yang dapat berupa :

1. Tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan seluruhnya;
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan;
3. Terlambat dalam melakukan apa yang diperjanjikan;
4. Melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh;



Menimbang, bahwa selain dilihat dari wujud dari wanprestasi, ada beberapa factor yang membuat suatu pihak atau individu mengalami wanprestasi, yaitu :

1. Adanya kelalaian debitur, bahwa kelalaian merupakan suatu kondisi dimana pihak debitur harus mengetahui atau harus mencurigai bahwa tindakan ataupun sikap yang harus dilakukannya bisa membuat kerugian pada pihak lain. Bentuk kerugian bisa disalahkan pada pihak debitur jika terdapat kesengajaan ataupun kelalaian dalam suatu peristiwa yang merugikan pihak debitur yang kemudian bisa dipertanggung jawabkan terhadapnya;
2. Adanya kondisi yang memaksa (*overmacht*), adalah kondisi yang tidak mampu dipenuhi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa yang bukanlah kesalahannya, kondisi tersebut tidak bisa diketahui ataupun tidak mampu diprediksi saat melakukan suatu kontrak. Dalam kondisi yang terpaksa ini pihak debitur tidak bisa disalahkan karena kondisi ini hadir diluar kemampuan dan juga kemauan pihak debitur. Dalam keadaan yang ini pihak debitur tidak dapat disalahkan karena situasi paksaan muncul diluar kemauan dan kemampuan debitur;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat,

Menimbang, bahwa berdasarkan (Bukti P-14 dan Bukti T-1) yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 304/PPJB/SN-JLA/IX/2012 yang dibuat pada hari Minggu tanggal 9 September 2012 yang dibuat dan ditanda tangani oleh PT Sukses Pratma Gemilang dalam hal ini diwakili oleh Dresseler Charles Marc selaku direktur PT tersebut, sebagai Pihak Pertama/Penjual dan Tina Setiawati Sentoso sebagai pihak kedua/pembeli. (Bukti P-14 dan Bukti T-1).

Menimbang, bahwa berdasarkan adanya bukti P-14 atau T-1, menunjukkan bahwa Antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan untuk mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa apabila kecakapan dilihat dari ketentuan Pasal 1329 dan Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, maka berdasarkan bukti P-4, dan P-14, serta bukti T-1, jelas bahwa para pihak telah cakap dan tidak termasuk ke dalam kategori "yang tak cakap" berdasarkan ketentuan Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat objektif suatu perjanjian, yaitu "suatu hal tertentu" dan "suatu sebab yang halal", Majelis Hakim berpendapat



berdasarkan bukti P-14 dan T-1 sudah jelas bahwa di dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat terdapat "suatu hal tertentu" karena yang menjadi inti dari perjanjian ini adalah tentang kesepakatan antara Penjual dan pembeli yang mengatur tentang penjualan 1 (satu) unit Kanto atau tanah dan bangunan di The Jungleland Avenue Blok C3-B Atmosphere (Mediterrania) No.057 Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor dimana TERGUGAT sebagai pihak developer/penjual/pengembang sedangkan Penggugat adalah sebagai konsumen;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat (*Vide* bukti T adalah sah dan mengikat bagi para pihak di dalamnya;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mengikat bagi kedua belah pihak maka berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan:

*"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 berdasarkan pasal tersebut maka perjanjian Antara Penggugat dan Tergugat mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak di dalamnya sebagaimana ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Oleh karenanya baik Penggugat maupun Tergugat harus tunduk dan patuh terhadap isi dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat pada petitem point 2, Penggugat memohon agar Majelis hakim menyatakan Tegugat telah wanprestasi. Terkait dengan petitem tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa, antara Penggugat dengan Tergugat telah membuat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor : 304/PPJB/SN-JLA/IX/2012 yang dibuat pada hari Minggu tanggal 9 September 2012, bahwa dalam Pasal 10.1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut disebutkan bahwa :

*"Tanah dan Bangunan akan diserahkan oleh PIHAK PERTAMA/PENJUAL kepada PIHAK KEDUA/PEMBELI dalam waktu 15 (lima belas) bulan sejak penandatanganan PPJB ini dengan tenggang waktu maksimal 3 (tiga) bulan. Penyerahan penguasaan atas Tanah dan Bangunan akan dilakukan setelah PIHAK KEDUA/PEMBELI melunasi seluruh kewajiban pembayarannya"*



a berikut pajak dan/atau melaksanakan segala kewajiban termasuk denda-denda/sanksi (bilamana ada) kepada PIHAK PERTAMA/PENJUAL, sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah ditetapkan dalam PPJB beserta surat-surat yang terkait sehubungan dengan hal tersebut. *Dalam waktu 14 (empat belas) hari sebelum dilakukan serah terima Tanah dan Bangunan, PIHAK PERTAMA/PENJUAL akan mengirim surat pemberitahuan tertulis kepada PIHAK KEDUA/PEMBELI untuk datang ke tempat dan pada hari serta tanggal yang akan ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA/PENJUAL untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima.*"

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa surat Pemesanan Nomor 000752 tanggal 26 Mei 2012 menerangkan bahwa Penggugat telah memesan 1 unit tanah dan bangunan kepada Tergugat sebagaimana yang termuat dalam surat pemesanan tersebut. Berdasarkan bukti P-5 bukti pembayaran booking fee (biaya pemesanan) Penggugat telah membayar biaya pemesanan, bukti P-6 dan P-7 adalah bukti kwitansi pembayaran Down Payment 1 sebesar Rp 135.557.558,00 tertanggal 26 Juni 2012, bukti P-8 dan P-9 adalah bukti pembayaran down payment ke 2 sebesar Rp 135.557.558,00 tertanggal 27 Juli 2012. Bukti P-10 dan P-11 adalah bukti pembayaran down payment ke-3 sebesar Rp 135.557.558,00 tertanggal 29 Agustus 2012, bukti P-12 dan P-13 adalah pembayaran pelunasan sebesar Rp 902.349.200,00. Berdasarkan bukti-bukti tersebut maka Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 1.319.021.877 (satu miliar tiga ratus sembilan belas juta dua puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh Rupiah), dengan demikian Penggugat telah melunasi pembayaran 1 unit Kanto atau tanah dan bangunan sesuai dengan Surat Pemesanan Nomor 000752;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagai Pembeli dengan melunasi seluruh kewajiban an pembayarannya berikut pajak dan/atau melaksanakan segala kewajiban termasuk denda-denda/sanksi (bilamana ada) kepada PIHAK PERTAMA/PENJUAL;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak kedua/pembeli dalam hal ini Penggugat telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran sejak tanggal 8 November 2012, yang keseluruhan berjumlah Rp. 1.319.021.877 (satu miliar tiga ratus sembilan belas juta dua puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh Rupiah), maka berdasarkan ketentuan Pasal 10.1 PPJB pihak pembeli (Penggugat) akan menerima penyerahan tanah dan bangunan dari pihak pertama/penjual (Tergugat) dalam waktu 15 bulan sejak penandatanganan PPJB dengan tenggang waktu 3 bulan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-14 dan Bukti T-1, mengenai PPJB, bahwa PPJB ditandatangani sejak tanggal 9 September 2012, berdasarkan ketentuan Pasal 10.1, Penggugat akan menerima tanah dan bangunan dari Tergugat pada tanggal 9 Maret 2014;

Menimbang. Bahwa berdasarkan bukti P-15, berupa surat bukti Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Nomor 040/CRC-SPG/BAST-JA/III/2015 tanggal 31 Maret 2015, yaitu bukti penyerahan tanah dan bangunan secara fisik dari pihak pertama/penjual kepada pihak kedua/pembeli pada saat harga jual tanah dan bangunan telah dilunasi oleh pihak kedua/pembeli. Bahwa berdasarkan berita acara serah terima tersebut Tergugat baru menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat pada tanggal 31 Maret 2015;

Menimbang, bahwa dengan demikian penyerahan tanah dan bangunan oleh Tergugat kepada Penggugat tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati dan diperjanjikan dalam PPJB, karena berdasarkan ketentuan dalam PPJB tanah dan bangunan tersebut harus sudah diserahkan pada tanggal 9 Maret 2014, senyatanya berdasarkan bukti P-15 Tergugat baru menyerahkan tanggal 31 Maret 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis hakim berpendapat bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat bahwa Tergugat telah wanprestasi dengan alasan sebagaimana tersebut diatas beralasan secara hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13.1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 304/PPJB/SN-JLA/IX/2012 tanggal 9 September 2012 menyebutkan bahwa :

“Para pihak sepakat bahwa penandatanganan AJB tanah dan bangunan dilaksanakan dihadapan PPAT yang ditunjuk pihak pertama/penjual, dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut :

- a. pihak pertama/penjual telah menyelesaikan bangunan dan telah melakukan serah terima tanah dan bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 PPJB ini.
- b. Pihak kedua/pembeli telah memenuhi seluruh pembayaran dan memenuhi seluruh kewajiban sebagaimana diatur dalam PPJB ini.
- c. Pihak kedua/pembeli telah memenuhi seluruh persyaratan /peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah.

Merujuk dari ketentuan Pasal 13.1 tersebut, oleh karena persyaratan-persyaratan tersebut telah dipenuhi oleh pihak kedua/pembeli dalam hal ini Penggugat, maka sesuai dengan ketentuan ini penandatanganan Akta Jual Beli

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Cbi



dihadapan PPAT seharusnya sudah dapat dilaksanakan. Namun berdasarkan dalil Penggugat dalam gugatan menyatakan bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan kepengadilan, penandatanganan Akata Jual Beli belum dilaksanakan dihadapan PPAT.

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli adalah salah satu dokumen penting dan wajib dalam peralihan hak dari pemilik lama (penjual) kepada pemilik yang baru (penjual), Yang proses pembuatannya dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Bahwa syarat untuk membuat AJB, yang harus disiapkan oleh penjual adalah foto copy surat nikah (jika sudah berkeluarga), Fotocopy KTP, Fotocopy Kartu Keluarga, Sertifikat tanah, PBB tahun terakhir, STTS (surat Tanda Terima setoran terakhir) dari PBB penjual dan Fotocopy NPWP.

Sedangkan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pembeli adalah fotocopy KTP, fotocopy Kartu Keluarga, fotocopy Surat nikah (apabila sudah berkeluarga) dan fotocopy NPWP. Bahwa diantara syarat-syarat tersebut diatas yang harus diperhatikan untuk pembuatan AJB ini adalah mengenai sertifikat tanah, apakah sertifikat tersebut sudah ada/terpenuhi atau belum.

bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah pada bab X pada angka 1 dan 2 disebutkan sebagai berikut:

*Pada Bab X angka 1, Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah harus ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut:*

- o Bangunan rumah telah selesai dibangun di atas tanah dan telah siap untuk dihuni;*
- o Pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;*
- o Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah sudah selesai diproses dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama Penjual.*

Berdasarkan Bab X angka 2, *Pada saat melangsungkan Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau pada waktu melangsungkan pengikatan dihadapan Notaris Pembeli wajib membawa dan memperlihatkan asli surat-surat berikut kuitansi mengenai pembayaran harga tanah dan bangunan rumah beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dalam Lampiran II menyebutkan tentang durasi lama harinya proses Pemecahan/Pemisahan Bidang Tanah Badan Hukum yaitu hanya memakan waktu sebanyak 15 hari setelah persyaratan berkas dinyatakan lengkap dan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dalam Lampiran II menyebutkan tentang durasi lama harinya proses Hak Guna Bangunan untuk Perorangan yaitu hanya memakan waktu sebanyak 38 hari untuk luasan tanah tidak lebih dari 2000 M<sup>2</sup> (*dua ribu meter persegi*).

Menimbang, bahwa untuk memenuhi ketentuan dalam Pasal 13.1 PPJB tersebut, maka berdasarkan dalil gugatan Penggugat jika seandainya dihitung dari tanggal 31 Maret 2015 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) maka sudah selayaknya dan sepatutnya jika dihitung dari proses lamanya Pemecahan/Pemisahan Bidang Tanah Badan Hukum serta proses Hak Guna Bangunan untuk perorangan dengan luasan tanah tidak lebih dari 2000 M<sup>2</sup> (*dua ribu meter persegi*) maka hanya akan memakan waktu sebanyak 53 hari atau sebanyak 2 bulan kurang seminggu maka seharusnya TERGUGAT telah melakukan serah terima Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya pada tanggal 15 Juni 2015 tetapi faktanya sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong belum ada realisasi janji/menepati Janji dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban Tergugat, pada point 10 menyatakan bahwa mengenai jadwal penyerahan sertifikat maupun AJB didalam PPJB tidak diatur. Tergugat tetap beritikad baik untuk segera melaksanakan AJB dan menyerahkan sertifikat kepada Penggugat dan saat ini Tergugat sedang berusaha agar proses penerbitan sertifikat atas tanah dan bangunan milik Penggugat di percepat proses penerbitannya oleh Kantor BPN Kab Bogor;

Menimbang, bahwa berdasarkan dari jawaban Tergugat tersebut secara tidak langsung Tergugat mengakui bahwa sampai diajukannya gugatan ini belum dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat dan memisahkan/ memecah sertifikat induk dan hal ini diperkuat dengan adanya bukti surat yang diajukan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-3a berupa bukti Surat Perintah setor nomor 27412/2020, 27413/2020, 27414/2020, 27416/2020, 27364/2020,

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27375/2020, 27402/2020, 27370/2020, 27383/2020, 27381/2020, 27410/2020, dan 27405/2020 untuk pelayanan pendaftaran pemisahan sertifikat dan pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah atas nama Pemohon PT Bukit Jonggol Asri ke BPN Kab Bogor pada tanggal 14 Agustus 2020. Bukti T-4 berupa Sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 1524 atas nama pemegang hak PT Bukit Jonggol Asri yang berkedudukan di Jakarta Selatan, adalah merupakan pemisahan dari HGB 202 /Karang Tengah berdasarkan SITE Plan No. 591.3/239/kpts/SP/Per-UU/2011 Tgl. 14-10-2011 Peruntukan dan penggunaan Tanah untuk Ruko. Bukti T-5 berupa Surat undangan penandatanganan Akta Jual Beli kepada Ibu Tina Setiawati Santoso (Penggugat pada hari Selasa tanggal 12 Januari 2021, bukti T-6 berupa Akta jual Beli tanpa nomor dan tanggal Antara Elfi Darlis yang mewakili PT Sukse Pratma Gemilang sebagai pihak pertama dengan Tina Setiawati Santoso (Penggugat) yang ditanda tangani dihadapan PPAT Plasidus Kendek Batara, S.H. dan Bukti T-7 berupa Berita Acara Pertemuan pada tanggal 12 Januari 2021 pada saat penandatanganan Akta Jual Beli di Marketing Office Sentul Alaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti Tergugat tersebut, menunjukkan bahwa penandatanganan AJB Antara Penggugat dengan Tergugat baru dilaksanakan pada tanggal 12 Januari 2021, Penandatanganan AJB tersebut baru terlaksana setelah SHGB Nomor 1524 atas nama pemegang hak PT Bukit Jonggol Asri yang berkedudukan di Jakarta Selatan, yang merupakan pemisahan dari HGB 202 /Karang Tengah berdasarkan SITE Plan No. 591.3/239/kpts/SP/Per-UU/2011 Tgl. 14-10-2011 Peruntukan dan penggunaan Tanah untuk Ruko terbit pada tanggal 27 Nopember 2020, sedangkan pendaftaran pemisahan sertifikat tersebut ke BPN Kab Bogor baru dilaksanakan oleh Tergugat pada tanggal 14 Agustus 2020, setelah gugatan ini diajukan oleh Penggugat pada tanggal 24 Juli 2020;

Menimbang, bahwa walaupun dalam jawabannya Tergugat menyatakan bahwa mengenai jadwal penyerahan sertifikat maupun AJB didalam PPJB tidak diatur, namun demikian berdasarkan Pasal 13.1 PPJB tersebut disebutkan bahwa *Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah harus ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut:*

- o *Bangunan rumah telah selesai dibangun di atas tanah dan telah siap untuk dihuni;*

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Cbi



- o Pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;*
- o Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah sudah selesai diproses dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama Penjual.*

Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, bahwa aspek-aspek yang menjadi kewajiban sebagai persyaratan untuk dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli oleh Penggugat sudah dilaksanakan dan dipenuhi, hanya persyaratan sertifikat hak milik yang belum dipenuhi oleh Tergugat selaku penjual, karena Tergugat belum melaksanakan kewajibannya untuk menyiapkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang harus disiapkan sebagai persyaratan dalam pembuatan AJB;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tersebut menunjukkan bahwa Tergugat sebagai pihak penjual tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya sebagaimana yang sudah disepakati bersama dalam PPJB meskipun Penggugat sudah melaksanakan teguran atau somasi kepada Tergugat sebagaimana termuat dalam bukti P-17 berupa surat Teguran/somasi pertama Nomor 108/Teg-TGS/GRT/II/2019 tanggal 28 Januari 2019 dan P-20 berupa surat Teguran/somasi kedua Nomor 217/Teg-II/TSS-SPG/GRT/III/2020 tanggal 17 Februari 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan hal tersebut diatas alasan Penggugat untuk menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi sebagaimana yang dikemukakan dalam gugatan Penggugat, beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum selanjutnya yaitu menghukum TERGUGAT untuk melakukan dan menyelesaikan Pemecahan Sertifikat Induk menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas 1 (satu) unit Kanto atau Tanah dan Bangunan yang telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT dan antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT dapat melaksanakan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat, dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun sejak putusan dinyatakan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat melakukan wanprestasi sudah dikabulkan, maka konsekuensi atau akibat atas perbuatan Tergugat tersebut berdasarkan Pasal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1267 KUH Perdata adalah Penggugat dapat meminta kepada Tergugat untuk memenuhi prestasinya dalam perjanjian yang sudah disepakati;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat wajib memenuhi kewajibannya berdasarkan kesepakatan pada Pasal 13.1 PPJB tersebut yaitu memproses dan menyelesaikan permohonan sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan bangunan terdaftar atas nama Penjual. Dan kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-4 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1524 atas nama PT Bukit Jonggol Selatan, berdasarkan Surat Ukur tanggal 25-11-2020 Nomor 1561/Karang Tengah/2020 dengan luas 64 m<sup>2</sup> berdasarkan bukti tersebut Tergugat sudah melakukan pemisahan sertifikat dari HGB 202/ Karang Tengah berdasarkan Site Plan Nomor 591.3/239/Kpts/SP/Per-UU/2011 tgl 14-10-2011 Peruntukan dan penggunaan tanah untuk ruko.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-5 berupa undangan Tergugat kepada Penggugat untuk penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan PPAT sebagai proses untuk balik nama sertifikat pada hari Selasa tanggal 12 Januari 2021 di Marketing Office Sentul Alaya. Bukti P-21 dan T-7 berupa Berita Acara Pertemuan pada tanggal 12 Januari 2021 yang ditanda tangani oleh Penggugat, Tergugat dan Notaris, bahwa berdasarkan Berita Acara tersebut antara lain :

- Telah dilakukan penandatanganan AJB (tetapi belum aktif) dikarenakan belum dibayarkan biaya-biaya AJB (termasuk pajak),
- Sertifikat akan diberikan kepada Ibu Tina maksimal 2 bulan terhitung AJB dinyatakan aktif (selesai balik nama)
- Pengurusan sertifikat dari PT BJA ke PT SPG maksimal 2 bulan terhitung sejak AJB dinyatakan aktif.

Berdasarkan bukti T-6 berupa Akta Jual Beli (yang belum aktif) yang ditanda tangani oleh Tina Setiawati Sentoso (Penggugat) dan Elfi Darlis /mewakili PT Sukses Pratama Gemilang (Tergugat) dihadapan Notaris Plasidus Kendek Batara, S.H. dan Bukti T-8 berupa tanda terima penyerahan asli SHGB pecahan Nomor 1524/Karang Tengah kepada Notaris Batara, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat tersebut membuktikan bahwa Tergugat sudah melaksanakan proses pemecahan/pemisahan sertifikat induk ke Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1524 atas nama PT Bukit Jonggol Selatan, berdasarkan Surat Ukur tanggal 25-11-2020 Nomor 1561/Karang Tengah/2020 dengan luas 64 m<sup>2</sup> berdasarkan bukti tersebut Tergugat sudah melakukan pemisahan sertifikat dari HGB 202/

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karang Tengah berdasarkan Site Plan Nomor 591.3/239/Kpts/SP/Per-UU/2011 tgl 14-10-2011 Peruntukan dan penggunaan tanah untuk ruko dan sudah melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Notaris / PPAT pada tanggal 12 Januari 2021. Sedangkan untuk pemisahan ke Sertifikat Hak Guna Bangunan atas 1 (satu) unit Kanto atau Tanah dan Bangunan yang telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT, berdasarkan Berita Acara akan diberikan kepada Ibu Tina maksimal 2 bulan terhitung AJB dinyatakan aktif (selesai balik nama) Pengurusan sertifikat dari PT BJA ke PT SPG maksimal 2 bulan terhitung sejak AJB dinyatakan aktif;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti dan pertimbangan tersebut diatas petitum keempat gugatan Penggugat sudah dilaksanakan oleh Tergugat sebagaimana permintaan Penggugat, oleh karena petitum tersebut sudah dilaksanakan dan dipenuhi oleh Tergugat setelah adanya pengajuan gugatan ini, maka berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini sudah dipenuhi permintaanya oleh Tergugat berdasarkan hal tersebut maka untuk petitum ini dinyatakan tidak dapat dikabulkan dengan pertimbangan bahwa apa yang diminta oleh Penggugat sudah dilaksanakan oleh Tergugat sebelum putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum keempat gugatan Penggugat yaitu mengenai Menghukum TERGUGAT yang telah wanprestasi untuk membayar ganti rugi ke pada PENGGUGAT sebesar Rp. 395.706.563,1 (tiga ratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus enam ribu lima ratus enam puluh tiga koma satu Rupiah) yang di bayarkan sekaligus dan secara tunai;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat sudah dinyatakan wanprestasi, maka akibat hukum yang timbul bila seseorang dinyatakan ingkar janji/wanprestasi yaitu :

1. Diharuskan membayar ganti rugi.
2. Dapat minta pembatalan perjanjian melalui pengadilan.
3. Dapat meminta pemenuhan perjanjian atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.

Berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata menyatakan bahwa : “ *Penggatian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*”.

Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 194/Pdt.G/2020/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 ganti rugi adalah membayar segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur. Untuk menuntut ganti rugi harus ada penagihan (somasi) terlebih dahulu, kecuali dalam peristiwa-peristiwa tertentu yang tidak memerlukan teguran. Ketentuan mengenai ganti rugi diatur dalam Pasal 1246 KUH Perdata, yang terdiri dari tiga macam, yaitu biaya, rugi dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atas pengongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh kreditur, sedangkan bunga adalah segala kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau yang sudah diperhitungkan sebelumnya. Bahwa ganti rugi harus dihitung berdasarkan nilai uang dan harus berbentuk uang, jadi ganti rugi yang ditimbulkan adanya wanprestasi itu hanya boleh diperhitungkan berdasarkan sejumlah uang. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari kesulitan dalam penilaian jika harus diganti dengan cara lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita Penggugat pada nomor 14 dinyatakan bahwa Ganti kerugian akibat wanprestasi TERGUGAT tersebut diperhitungkan dari nilai jual beli Kanto atau Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 1.319.021.877 (satu miliar tiga ratus sembilan belas juta dua puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh Rupiah) dikalikan Suku Bunga Acuan Bank Indonesia rata-rata sebesar 6% (enam persen) per tahun dikalikan dengan jangka waktu wanprestasi selama 5 (lima) tahun maka didapat nilai kerugian yang dialami oleh PE NGGUGAT adalah sebesar Rp. 395.706.563,1 (tiga ratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus enam ribu lima ratus enam puluh tiga koma satu Rupiah) yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT secara sekaligus dan secara tunai;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban Tergugat, bahwa Tergugat Menolak Tuntutan Ganti Rugi Yang Diajukan Oleh Penggugat Karena Tidak Sesuai Dengan Ketentuan PPJB nomor 304/PPJB/SN-JLA/IX/2012, tanggal 09 September 2012 Yang Telah Disepakati Bersama. Bahwa tuntutan ganti rugi materiil yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak relevan dan tidak berdasar secara hukum karena berdasarkan ketentuan PPJB nomor 304/PPJB/SN-JLA/IX/2012, tanggal 09 September 2012 tidak mengatur sama sekali ketentuan ganti rugi mengenai pelaksanaan Akta Jual Beli. Bahwa ketentuan dalam PPJB hanya mengatur tentang pembayaran denda keterlambatan penyerahan bangunan, namun faktanya berdasarkan dokumen "Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan No. 040/CRC-SPG/BAST-JA/III/2015" Tergugat telah melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan bangunan kepada Penggugat. Tergugat juga menolak tuntutan ganti rugi yang didalilkan oleh Penggugat

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Cbi



karena tidak ada kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat akibat pelaksanaan Akta Jual Beli. 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 untuk memperoleh keuntungan dengan cara menyewakan ke pihak penyewa. Bahwa dengan telah disewakannya 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. Berdasarkan uraian diatas sangat jelas tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar secara hukum;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat serta berdasarkan pembuktian, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat sudah dinyatakan wanprestasi maka berdasarkan ketentuan diwajibkan untuk membayar segala kerugian yang ditimbulkan akibat adanya wanprestasi tersebut. Bahwa kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat adalah kerugian yang nyata-nyata (Riil) dikeluarkan atau dialami oleh Penggugat akibat kelalaian dari Tergugat yang tidak melaksanakan prestasinya. Dalam hal ini berdasarkan gugatannya, Penggugat menghitung kerugian tersebut dari nilai jual beli Kanto atau Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 1.319.021.877 (satu miliar tiga ratus sembilan belas juta dua puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh Rupiah) dikalikan Suku Bunga Acuan Bank Indonesia rata-rata sebesar 6% (enam persen) per tahun dikalikan dengan jangka waktu wanprestasi selama 5 (lima) tahun maka didapat nilai kerugian yang dialami oleh PENGUGAT adalah sebesar Rp. 395.706.563,1 (tiga ratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus enam ribu lima ratus enam puluh tiga koma satu Rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-14 dan T-1 berupa PPJB Nomor 304/PPJB/SN-JLA/IX/ 2012 yaitu Perjanjian sepakatan jual beli antar Penggugat dengan Tergugat tidak ada klausul yang mengatur tentang ketentuan pelaksanaan Akta Jual Beli. Berdasarkan bukti P-15 yaitu Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Nomor 040/CRC-SPG/BAST-JA/III/2015 tanggal 31 Maret 2015 menerangkan bahwa tanah dan bangunan sudah diserahkan kepada Penggugat, dengan demikian Penggugat sejak tanggal 31 Maret 2015 sudah menguasai tanah dan bangunan (kanto) tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1246 KUH Perdata menyebutkan bahwa unsur-unsur ganti rugi adalah sebagai berikut :

- a. Ongkos-ongkos atau biaya-biaya yang telah dikeluarkan (cost) misalnya ongkos cetak, biaya materai, biaya iklan.



b. Kerugian karena kerusakan, atas barang kepunyaan kreditur akibat kelalaian debitur (damages), kerugian disini adalah yang sungguh-sungguh diderita, misalnya busuknya buah-buahan karena keterlambatan penyerahan, ambruknya sebuah rumah karena salah konstruksi sehingga merusakkan perabot rumah tangga, lenyapnya barang karena terbakar;

c. Bunga atau keuntungan yang diharapkan (interest) , karena debitur lalai, kreditur kehilangan keuntungan yang diharapkan.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka untuk menentukan ganti rugi dalam perkara ini seharusnya adalah berdasarkan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat akibat dari keterlambatan penyerahan kanto (tanah dan bangunan) oleh Tergugat yaitu biaya yang dikeluarkan akibat Tergugat terlambat melakukan penyerahan sejak pelunasan sampai dengan penyerahan yaitu sejak November 2012 sampai dengan 31 Maret 2015 (kurang lebih sekitar 3 tahun) dan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat akibat Tergugat tidak melaksanakan pemisahan /pemecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan induk sehingga tidak bisa melaksanakan AJB sebagaimana yang diatur dalam PPJB menyebabkan Penggugat harus mengeluarkan biaya-biaya untuk somasi agar Tergugat melaksanakan prestasinya dan biaya-biaya untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan. Karena biaya-biaya tersebut adalah biaya yang nyata dikeluarkan oleh Penggugat. Namun ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat dihitung berdasarkan nilai jual beli Kanto atau Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 1.319.021.877 (satu miliar tiga ratus sembilan belas juta dua puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh Rupiah) dikalikan Suku Bunga Acuan Bank Indonesia rata-rata sebesar 6% (enam persen) per tahun dikalikan dengan jangka waktu wanprestasi selama 5 (lima) tahun maka didapat nilai kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 395.706.563,1 (tiga ratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus enam puluh tiga koma satu Rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim menilai bahwa alasan Penggugat mengajukan ganti rugi senilai Rp. 395.706.563,1 (tiga ratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus enam ribu lima ratus enam puluh tiga koma satu Rupiah) yang dinilai berdasarkan nilai jual beli Kanto atau Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 1.319.021.877 (satu miliar tiga ratus sembilan belas juta dua puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh Rupiah) dikalikan Suku Bunga Acuan Bank Indonesia rata-rata sebesar 6% (enam persen) per tahun dikalikan dengan jangka waktu wanprestasi selama 5 (lima) tahun tidak mempunyai alasan yang relevan, karena bangunan dan tanah tersebut sudah



dinikmati oleh Penggugat dan penghitungan biaya ganti rugi tersebut bukan dihitung dari kerugian yang nyata diderita oleh Penggugat. Dan Penggugat juga tidak memberikan alasan mengapa dihitung berdasarkan nilai jual beli Kanto atau Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 1.319.021.877 (satu miliar tiga ratus sembilan belas juta dua puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh Rupiah) dikalikan Suku Bunga Acuan Bank Indonesia rata-rata sebesar 6% (enam persen) per tahun dikalikan dengan jangka waktu wanprestasi selama 5 (lima) tahun. Berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa kerugian yang diminta oleh Penggugat tidak dihitung berdasarkan dari biaya-biaya atau ongkos yang benar-benar dikeluarkan oleh Penggugat akibat adanya perbuatan wanprestasi Tergugat. Dengan berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim menilai bahwa petitum gugatan Penggugat yang meminta ganti kerugian kepada Tergugat sebesar Rp395.706.563,1 (tiga ratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus enam ribu lima ratus enam puluh tiga koma satu Rupiah) tidak beralasan sehingga dinyatakan tidak dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai petitum guatan kelima yaitu menghukum Tergugat untuk membayar denda atau uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat apabila terlambat melakukan dan menyelesaikan pemecahan sertifikat induk menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan atas 1 (satu) unit Kanto atau Tanah dan Bangunan dan melaksanakan penandatanganan AJB dengan Penggugat dihadapan Pejabat PPAT setempat sebesar Rp 1.000.000,00 untuk setiap keterlambatannya.

Menimbang, bahwa mengenai petitum ini berkaitan dengan petitum ketiga, oleh karena berdasarkan pertimbangan dalam petitum ketiga bahwa petitum ini sudah dilaksanakan atau dipenuhi oleh Tergugat walaupun terlambat sehingga untuk petitum ketiga dinyatakan tidak dapat dikabulkan maka dengan demikian untuk petitum kelima ini pun dinyatakan tidak ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan dikabulkan sebagian dan selebihnya dinyatakan ditolak, maka Tergugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini haruslah dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini;

Memperhatikan pasal perundang-undangan yang berlaku, Pasal 1243, 1246, 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta Ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp447.000,00 (empat ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Rabu tanggal 10 Maret 2021, oleh kami, Lucy Ermawati, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Zulkarnaen, S.H. dan Ika Dhianawati, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 24 Juli 2020, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 18 Maret 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut<sup>1</sup>, Eti Sugiarti, Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Zulkarnaen, S.H.

Lucy Ermawati, S.H., M.H.

Ika Dhianawati, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Eti Sugiarti

Perincian biaya :

- |                                  |       |           |
|----------------------------------|-------|-----------|
| 1. Biaya pendaftaran             | : Rp. | 30.000,00 |
| 2. Biaya Proses                  | : Rp  | 75.000,00 |
| 3. Biaya Panggilan               | : Rp  | 30.000,00 |
| 4. PNBP Panggilan                | : Rp  | 20.000,00 |
| 5. Biaya Kirim Wesel             |       |           |
| 6. Biaya Kirim Pos               |       |           |
| 7. Biaya PS                      |       |           |
| 8. PNBP PS                       |       |           |
| 9. Biaya Transportasi Kantor Pos |       |           |

1

Halaman 37 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Redaksi	: Rp	10.000,00
11. Materai	: Rp	12.000,00
Jumlah	Rp	447.000,00