



PUTUSAN
Nomor 125/Pdt.G/2023/PN Bib

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

RESTU AYUS DWIANDRETI, beralamat di Jl. Cikasi no. 7, RT/RW 008/002, kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cibeunying Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, Sukamaju, Cibeunying Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **I Made Sedana, S.Pd, S.H, M.H.**, Advokat pada Kantor Hukum Mesari Law, beralamat di Perumahan Puri Kosala Jl. Antasura Gang Batusari VI Blok D. No. 6, Denpasar Utara, Kota Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 April 2023 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 17 Mei 2023 No. W11.U6-641 HT.04.10.Tahun 2023, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. P.T. (PERSERO) TRUST UTAMA selanjutnya disebut P.T. TRUST UTAMA**, berkedudukan di Grand Imperial, Cikoneng Bnijongsoang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, sebagai **Tergugat I**;
 - 2. CLIVE DANIEL MARIO SUTANTO**, laki-laki, lahir di Bandung, tanggal 29 Mei 1988, bertempat tinggal di Jl. Setiabudi No. 265 P-E RT 004.RW 004 . Kelurahan Isola, Kec. Sukasari, Kota Bandung, sebagai **Tergugat II**;
 - 3. ENRICO FREDERICK PAULUS SUSANTO**, laki-laki, lahir di Bandung, tanggal 3 Maret 1997, bertempat tinggal di Jl. Tubagus Ismail VIII No. 7. RT 001. RW 012. Kelurahan Sekeloa, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, sebagai **Tergugat III**;
- Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;
- 4. DIANA DEWI, S.H.**, bertempat tinggal di Jl. Taman Cibaduyut Indah No. 1, Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kab.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung, Jawa Barat 40239, Jawa Barat, sebagai

Turut 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 April 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 17 Mei 2023 dalam Register Nomor 125/Pdt.G/2023/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah Pembeli atas sebagian dari sebidang tanah milik TERGUGAT I yang dalam hal ini diwakili oleh TERGUGAT II dan mendapatkan persetujuan dari TERGUGAT III sebagaimana dimaksud dalam Akta PERJANJIAN PENGILATAN JUAL-BELI (PPJB) dengan Nomor : 25.- yang dibuat pada Kantor Notaris Turut Tergugat pada tanggal 6-6-208 **untuk selanjutnya disebut AKTA 25 ;**
2. Bahwa pada akhirnya setelah dibayar LUNAS oleh PENGGUGAT bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan PARA TERGUGAT belum mampu memenuhi janjinya sebagaimana yang dijanjikan dalam akta 25;
3. Bahwa berdasarkan hal diatas, PENGGUGAT memiliki hak untuk mengajukan gugatan WANPRESTASI atas gaalnya TERGUGAT I memenuhi prestasi atau janji terhadap Pembeli yang telah memiliki itikad baik;

II. FAKTA HUKUM

1. Bahwa PENGGUGAT dengan itikad baik membeli sebagian dari sebidang tanah yang luasnya lebih kurang 84,9 m2 (delapanpuluh empat koma sembilan meter persegi) milik TERGUGAT I yang terletak di :

Propinsi : Jawa Barat ;

Kabupaten : Bandung;

Kecamatan : Bojongsoang;

Desa : Bojongsoang;

berikut segala sesuatu yang terdapat dan yang akan ada/didirikan di atas tanah tersebut, yang menurut sifatnya/tujuannya dan peraturan hukum (undang-undang), dianggap sebagai benda-benda tetap (tak bergerak) tanpa pengecualian, diantaranya berdiri sebuah bangunan Rumah Toko (Ruko), setempat dikenal sebagai Komplek Grand Imperial Residence. Yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Objek**



Sengketa;

2. Bahwa oleh karena itu dituangkan dalam akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI Nomor: 25 tanggal 6-6-2018 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT, Notaris di Kabupaten Bandung;
3. Bahwa dalam Akta 25 dimaksud TERGUGAT II adalah selaku Direktur yang mewakili TERGUGAT I sebagai Perseroan dan telah mendapatkan persetujuan TERGUGAT II sebagai Komisaris Perseroan daripada TERGUGAT I;
4. Bahwa pada saat ditandatanganinya Akta 25, Ojek Sengketa masih sedang dalam proses pemecahan (splitzing) pada Kantor TURUT TERGUGAT III;
5. Bahwa PARA TERGUGAT berjanji dan oleh karena itu mengikat diri untuk menjual kepada PENGUGAT, yang berjanji dan oleh karena itu mengikat diri pula akan membeli dari PARA TERGUGAT terhadap Objek Sengketa (vide Pasal 1313 KUH Perdata Jo Pasal 1 Akat 25);
6. Bahwa jual beli objek sengketa tersebut akan dilakukan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada Pasla 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (vide Pasa 1 huruf a Akta 25);
7. Bahwa harga objek sengketa tersebut oleh PENGUGAT dan PARA TERGUGAT telah disepakati sebesar Rp. 1.211.550.000,00 (satu miliar dua ratus sebelas juta lima ratus limapuluh ribu rupiah), dan setelah dikurangi discount sebesar 5 % (lima perseratus) atau sebesar Rp. 60.557.500,00 (enampuluh juta limaratus limapuluh tujuh ribu limaratus rupiah), harga jual menjadi sebesar Rp. 1.150.972.500,00 (satu miliar seratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh dua ribu limaratus rupiah) vide Pasal 1 huruf b Akta 25;
8. Bahwa cara pembayaran yang dilakukan:
 - Booking fee sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), pada tanggal 5-6-2018 (lima Juni dua ribu delapan belas);
 - Pembayaran Pertama sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), pada tanggal 5-6-2018 (Ima Juni duaribu delapanbelas);
 - Pembayaran kedua sebesar Rp. 60.577.500,00 (enampuluh juta limaratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), akan dibayarkan oleh PENGUGAT selambat-lambatnya pada tanggal 23-6-2018 (duapuluh tiga Juni duaribu delapanbelas);
 - Pelunasan sebesar Rp.1.080.395.000,00 (satu miliar



delapanpuluh juta tigaratus sembilanpuluh lima ribu rupiah), akan dibayarkan oleh PENGGUGAT selambat-lambatnya pada tanggal 30-6-2018 (tigapuluh Juni duaribu delapanbelas) vide Pasal 1 huruf c Akta 25;

9. Bahwa terhadap hal-hal tersebut diatas Penggugat telah menjalankan kewajiban sebagaimana yang telah dijanjikan, sebagai berikut;

- Pembayaran Booking fee dan Pembayaran Pertama dilakukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 5 Juni 2018 sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dengan Tanda Terima Nomor: 003 atas nama TERGUGAT I, diterima dan ditandatangani diatas materai yang cukup oleh TERGUGAT II;
- Pembayaran kedua dilakukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 25 Juni 2018 sebesar Rp. 60.577.500,00 (enampuluh juta tujuhratus tujuh puluh tujuh ribu limaratus rupiah dengan Tanda Terima Nomor: 3740 atas nama TERGUGAT I, diterima dan ditandatangani diatas materai yang cukup oleh TERGUGAT II;
- Pembayaran berikutnya dilakukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 4 Juli 2018 sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dengan Tanda Terima Nomor: 6770 atas nama TERGUGAT I, diterima dan ditandatangani diatas materai yang cukup oleh TERGUGAT II;
- Pembayaran berikutnya dilakukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 5 Juli 2018 sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dengan Tanda Terima Nomor: 6772 atas nama TERGUGAT I, diterima dan ditandatangani diatas materai yang cukup oleh TERGUGAT II;
- Pelunasan dibayar oleh PENGGUGAT pada tanggal 6 Juli 2018 sebesar Rp. 282.247.500 (duaratus delapanpuluh dua juta duaratus empatpuluh tujuh ribu lima ratus rupiah) dengan Tanda Terima Nomor: 6773 atas nama TERGUGAT I, diterima dan ditandatangani diatas materai yang cukup oleh TERGUGAT II;
- Sehingga total keseluruhan (general total) adalah sebesar **Rp. 1.150.972.500,00 (satu miliar seratus limapuluh tujuh juta sembilanratus tujuh puluh dua ribu limaratus rupiah) sebagaimana harga yang diperjanjikan dalam Akta 25;**

10. Bahwa objek sengketa sudah diserahkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat dan telah dikuasai oleh Penggugat;

III. WANPRESTASI TERGUGAT

11. Bahwa Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata **“penggantian biaya, kerugian dan bunga**



karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampau waktu yang telah ditentukan;

12. Bahwa Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya suatu kewajiban atau kelalaian atau keterlambatan yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan perjanjian;

13. Bahwa menurut Ahli Wirjono Prodjodikoro Wanprestasi berarti ketiadaan suatu prestasi dan prestasi dalam suatu perjanjian berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sesuai dengan perjanjian (*Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Perdata, Cetakan VI, Sumur, Bandung, 1974, hal 17*);

14. Bahwa menurut ahli hukum perdata dalam bukunya yang berjudul Perjanjian, terdapat 4 (empat) macam Wanprestasi, yakni:

1. Tidak melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian ;
2. Melaksanakan yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya;
3. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat atau telah lewat jangka waktu; atau
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

15. Bahwa TERGUGAT I yang diwakili TERGUGAT II tidak melakukan apa yang telah disepakati dalam perjanjian yaitu tidak melakukan pemecahan (splitzing) terhadap objek sengketa sehingga menghambat proses AKTA JUAL BELI dihadapan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) sebagaimana yang telah sepakati dalam Akta 25;

16. Bahwa TERGUGAT II yang mewakili TERGUGAT I tidak pernah menunjukan kepada PENGGUGAT bukti kepemilikan (alas hak) gabungan atau induk atas objek sengketa pada saat membuat Akta 25 ;

17. Bahwa perihal pemecahan (splitzing) terhadap objek sengketa TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang hadir pada saat dibuatnya Akta 25 pada kantor TURUT TERGUGAT dengan sengaja atau lalai tidak mencantumkan batas waktu kapan pemecahan (splitzing) terhadap objek sengketa harus diselesaikan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bandung;

18. Bahwa hal tersebut diatas sudah jelas-jelas diatur dalam Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

19. Bahwa terhadap keterlambatan untuk mengurus alas hak atau legalitas kepemilikan atas Objek Sengketa, TERGUGAT I hanya menerbitkan Surat Permohonan Maaf tanggal 17 September 2020 terhadap keterlambatan untuk mengurus keabsahan atas keabsahan alas hak sebagaimana yang diperjanjikan dalam Akta 25 kepada PENGGUGAT;

20. Bahwa terhadap permasalahan tersebut Penggugat telah berusaha mengadukan kepada Badan Perlindungan Konsumen Nasional Republik Indonesia dengan Tanda Lapor Pengaduan Konsumen Nomor: 142/TLPK 15/K.3/03/2020 tanggal 27 Maret 2020, akan tetapi pengaduan dimaksud tidak membuahkan hasil;

21. Bahwa sampai gugatan ini diajukan pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, pihak Tergugat II sebagai wakil direksi Perseroan atau Tergugat I tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan sebagaimana yang telah disepakati dalam Akta 25;

22. Bahwa Penggugat sebagai Subyek Hukum yang dibebani Hak dan Kewajiban telah **beritikad baik** melakukan semua ihwal yang diperjanjikan dalam Akta 25;---

23. Bahwa PENGGUGAT tetap besikukuh **menuntut** TERGUGAT I, TERGUGAT II memenuhi perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Akta 25 dengan pengganti biaya, kerugian, dan bunga (vide Pasal 1267 KUH Perdata);

24. Bahwa mengingat Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam Lampiran Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 23-25 Oktober 2016, huruf B. RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA UMUM angka 7 dinyatakan **"peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik"**;

25. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III yang cidera janji dikemukakan diatas, maka selayaknya TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III dinyatakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung telah melakukan Wanprestasi;

26. Bahwa sudah sepatutnya pula menurut hukum bila TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III berdasarkan Pasal 1239, 1243,



dan 1246 KUH Perdata harus menanggung beban secara bersama-sama mengganti biaya, kerugian yang timbul akibat Wanprestasi yang dilakukannya;

27. Bahwa selain itu sudah sepatutnya menurut hukum demi kepastian hukum terhadap alas hak atas objek sengketa yang dikuasai oleh PENGGUGAT berdsarkan Akta 25 untuk dapat diberikan kuasa kepada PENGGUGAT untuk dan atas nama PARA TERGUGAT gunan menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan perbatan hukum termasuk peralihan hak objek sengketa baik kepada PENGGUGAT sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas objek sengketa;

IV. PENGgantian BIAYA, GANTI RUGI DAN BUNGA KEPADA PENGGUGAT

28. Bahwa akibat Wanprestasi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana dikemukakan diatas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi PENGGUGAT diantaranya biaya, ganti rugi, dan bunga;

29. Bahwa berdasarkan Pasal 1246 KUH Perdata yang menyatakan "biaya, ganti ugi, dan bunga, yang boleh dituntut kreditur terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang dibawah ini". Ganti rugi harus dihitung berdasarkan nilai uang dan harus dibayarkan dalam bentuk uang;

30. Bahwa terhadap penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga yang harus dibayar oleh PARA TERGUGAT secara bersama-sama kepada PENGGUGAT sudah sepatutnya pula menurut hukum dapat diihitung dengan perincian sebagai berikut dalam tabel berikut ini;

Jenis Kerugian	Satuan	Jumlah
a. Biaya jasa Pengacara dan akses jalan, paving block, pasang listrik, tornr renovasi ruko	● Rp. 30.000.000 ● Rp. 100.000.000	Rp 130.000.000
b. Kerugian pembayaran objek sengketa selama 5 (lima) belum ada peralihan hak atas nama Penggugat		Rp. 1.150.072.500



c. Bunga dari poin b sebesar 6% per tahun X 5 tahun	Rp.1.150.972.500 x 6% = Rp. 69.058.350 x 5 tahun = Rp. 345.291.750	Rp. 345.291700
Jumlah		Rp. 1.625.364.200

31. Bahwa selain itu menurut hemat PENGGUGAT sudah sepatutnya pula menurut hukum Pengadilan Negeri Bale Bandung memutuskan bagi PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini ;

32. Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, jelas dalil-dalil di dalam gugatan ini sudah didasarkan pada hukum yang berlaku dengan dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan. Oleh karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara ini berdasarkan keadilan;

33. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 180 Ayat (1) HIR Jo SEMA No. 3 Tahun 2000, SEMA No. 4 Tahun 2001, sehingga putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali;

V. TUNTUTAN

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka PENGGUGAT dengan ini memohon (Majelis Hakim) Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III telah melakukan Wanprestasi kepada PENGGUGAT;
3. Menyatakan hukum TERGUGAT I adalah pemilik sah objek sengketa yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh PENGGUGAT;
4. Menyatakan hukum Akta 25 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT tanggal 6 Juni 2018 sah menurut hukum;
5. Menyatakan hukum jual beli terhadap objek sengketa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sah menurut hukum;
6. Menyatakan hukum bahwa peralihan hak atas objek sengketa berdasarkan Akta 25 secara hukum terjadi karena PENGGUGAT telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik;
7. Menyatakan memberi kuasa kepada PENGGUGAT untuk dan atas nama TERGUGAT I guna menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perbuatan hukum termasuk peralihan hak objek sengketa baik kepada PENGUGAT sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas objek sengketa;

8. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk patuh putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara ini;

9. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh PENGUGAT, yakni sebesar **Rp 1. 625.364.200 (Satu Miliar Enamratus Duapuluh Lima Juta Tigaratus Enampuluh Empat Ribu Duaratus Rupiah)** dengan perincian sebagai berikut:

- a. Biaya sebesar **Rp. 130.000.000,-**
 - b. Ganti rugi sebesar **Rp. 1.150.072.000,-**
 - c. Bunga sebesar **Rp. 345.291,7000,-**
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng;
11. Menyatakan hukm bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali (uitvoerbaar bij Voorraad);

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya sedangkan Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut Berita Acara Panggilan Nomor 125/Pdt.G/2023/PN Blb, tanggal 22 Mei 2023, yang telah dibacakan di sidang, telah dipanggil dengan patut sedangkan ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang tidak jelas;

Menimbang, bahwa pada persidangan berikutnya, Penggugat hadir kuasanya, Tergugat II hadir selaku pribadi, sedangkan Tergugat I, Tergugat III, dan Turut Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut Berita Acara Panggilan Nomor 125/Pdt.G/2023/PN Blb tanggal 3 Juni 2023 dan tanggal 19 Juni 2023, yang telah dibacakan di sidang, telah dipanggil dengan patut, sedangkan ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang tidak jelas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dame Parulian Pandiangan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Agustus 2023, 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 selanjutnya pihak yang hadir, yaitu Penggugat dan Tergugat II menyetujui proses persidangan dilanjutkan secara elektronik (e-litigasi) melalui sistem informasi Pengadilan;

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

1. Bahwa PT Trust Utama adalah developer yang mengembangkan perumahan Grand Imperial Cikoneng di Kab Bandung dimana kami bertugas mengelola dan membangun di atas tanah milik Bapak Deden Fuad Nurrachadian yang telah disepakati untuk dilakukan Kerjasama pengelolaan yang dituangkan secara notariil.
2. Bahwa kerjasama dimulai sejak tahun 2013 dimana kita membuka perumahan Grand Imperial Cikoneng Tahap I, kerjasama pengelolaan ini pun berlanjut sampai tahap ke IV.
3. Bahwa pada tanggal 6 Juli 2018 kami menjual unit ruko kepada Ibu Ayus selaku penggugat dan tahapan selanjutnya diikuti dengan serah terima unit ruko tersebut.
4. Pada tahun 2019 terjadi perselisihan antara kami selaku pengelola dengan Bapak Deden Fuad Nurrachadian selaku pemilik tanah.
5. Bahwa dalam perselisihan tersebut kami dan pemilik tanah sepakat untuk inventarisir administrasi pembayaran dari kami kepada pemilik tanah dimana didapat kesimpulan masih kurang bayar dari kami kepada pemilik tanah.
6. Bahwa dengan adanya kekurangan bayar tersebut pemilik tanah merasa paling nyaman dan mudah meminta kembali sertifikat yang dititipkan di Notaris Diana Dewi sebagai Objek Kerjasama.
7. 7. Bahwa pada saat pengembalian sertifikat tersebut terdapat 1 (satu) sertifikat no 2507 dimana terdapat objek tanah yang dibeli oleh Ibu Ayus selaku penggugat.
8. Bahwa sertifikat tersebut dikembalikan atas dasar itikad baik para pihak yang dimediasi Notaris Diana Dewi sebelum didapatkan solusi atas kekurangan bayar Kerjasama ini.
9. Bahwa kami menegaskan bahwa pada saat bertransaksi di tahun 2018 posisi sertifikat ada di tangan notaris selaku pihak yang membuat akta perjanjian jual beli atas ruko tersebut.
10. Bahwa sertifikat tersebut baru dikembalikan kepada pemilik tanah pada tanggal 25 september 2019.

Demikian Tanggapan atas gugatan perkara perdata No 125.Pdt.G/2023/PN Blb. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.



Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III, dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan dan tidak ada mengajukan jawaban ataupun sesuatu apapun juga;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat II, Penggugat telah mengajukan Replik melalui Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 3 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Duplik melalui Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 17 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Akta Perjanjian Jual Beli, tanggal 06 Juni 2018 No.25, selanjutnya diberi tanda P – 1;
2. Fotokopi Tanda Terima No. 003 Booking Fee dan DP (Down Payman) Kav.B1-2 dari Restu Ayus Dwiandreti sejumlah Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), tertanggal 05 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda P – 2 ;
3. Fotokopi Tanda Terima DP (Down Paymen) ke-3 Ruko B1-2 dari Restu Ayus Dwiandreti sejumlah Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), tertanggal 04 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda P – 4 ;
4. Fotokopi Tanda Terima No. 6772 DP (Down Paymen) ke-4 Ruko B1-2 dari Restu Ayus Dwiandreti sejumlah Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), tertanggal 5 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda P – 5 ;
5. Fotokopi Tanda Terima No. 6773 Pelunasan Ruko B1-2 dari Restu Ayus Dwiandreti sejumlah Rp. 282.247.500,00 (dua ratus delapan puluh dua juta dua ratus empat puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), tertanggal 6 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda P - 6 ;
6. Fotokopi Tanda Laporan Pengaduan Konsumen Nomor: 142/TLPK-LS/K.3/03/2020, tertanggal 7 Maret 2020, selanjutnya diberi tanda P - 7 ;
7. Fotokopi Denah Lay out Tanah, selanjutnya diberi tanda P - 9 ;
8. Fotokopi Surat Permintaan maaf dari PT. Trust Utama tertanggal 17 September 2020, selanjutnya diberi tanda P - 10 ;

Fotokopi bukti surat P–1, P-2, P, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, dan P-8, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P–9 dan P-10, fotokopi telah dicocokkan sesuai dengan Fotokopinya, dan bukti-bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga dapat dijadikan sebagai bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, di persidangan Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut;

1. **Wiewiet Wihardi**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai teman, Saksi tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya transaksi jual beli tanah dan pembangunan kayling Ruko antara Penggugat dan pihak Developer ;
- Bahwa seingat Saksi, transaksi dengan Depelover tersebut sekitar bulan Juni 2018 ;
- Bahwa transaksi tersebut harganya Rp.1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) dilakukan di depan Notaris ;
- Bahwa letak tanahnya di Grand Imperial Cikoneng Kab. Bandung, luas tanahnya kurang lebih 84,9 m² ;
- Bahwa objek tersebut berbentuk Ruko 2 (dua) lantai;
- Bahwa Ruko tersebut sudah diserahkan kepada Penggugat dan sudah ditempati dan dikuasai Penggugat sejak 2019 hingga saat ini;
- Bahwa pada saat di Notaris, Saksi hadir menyaksikan untuk penandatanganan PPJB-nya;
- Bahwa setahu Saksi, pembelian Ruko tersebut pembayarannya secara bertahap (per termin);
- Bahwa berapa terminnya Saksi tidak tahu, yang Saksi tahu dibayarkan dalam beberapa tahap;
- Bahwa Penggugat sudah membayar lunas pembelian ruko tersebut, dengan bukti waktu itu pihak Developer memberikan tanda bukti kwitansi pelunasan dari Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan yang namanya Deden Fuad ;
- Bahwa waktu di Notaris Diana (Turut Tergugat), Saksi menyaksikan penandatanganan PPJB, tetapi Saksi tidak melihat Deden Fuad;
- Bahwa pada saat di PPAT, saksi tidak ada mendengar siapa yang akan menjadikan SHM, PPAT atau Tergugat II;
- Bahwa waktu itu yang hadir ibu Restu Ayus dan Suaminya, dari pihak Developer yang hadir marketingnya, Saksi tidak melihat Tergugat II atau Pak Clive hadir;
- Bahwa seingat Saksi waktu itu nama marketingnya Pak Candra dan Pak Jun;
- Bahwa pada saat di Notaris, pembayaran belum lunas ;
- Bahwa untuk pembayaran pajak, Saksi tidak tahu, yang Saksi tahu waktu itu pelunasan Rp. 1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa Saksi mengetahui dan membenarkan bukti PPJB No. 25;
- Bahwa penandatanganan tersebut diadakan di Hotel di daerah Sukajadi Bandung ;
- Bahwa waktu penandatanganan di hotel tersebut, Notaris hadir ;



- Bahwa setahu Saksi jual beli tersebut antara Penggugat atau ibu Restu dengan PT. Trust Utama (Developer);
- Bahwa objek jual belinya berupa ruko 2 (dua) lantai ;
- Bahwa pada saat terjadi jual beli masih tanah kosong ;
- Bahwa munculnya gugatan ini karena pihak Developer belum menyelesaikan kewajibannya, yaitu dari sejak pelunasan sampai sekarang surat-surat atas tanah tersebut belum diterima oleh Penggugat ;
- Bahwa Saksi lupa tanggal pelunasan tanah tersebut, seingat Saksi tahun 2018 ;

2. **Cahya**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak Saksi jualan di dekat Rukonya di Komplek Grand Imperial Residence Jalan Cikoneng, Desa Bojongsoang, Kab. Bandung, kira-kira tahun 2019;
- Bahwa awalnya Saksi jualan di sebelah rukonya Penggugat, kemudian Saksi sering disuruh bersih-bersih dan menjaga Ruko oleh Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi dari dulu sampai sekarang yang menguasai Ruko tersebut adalah Penggugat atau Ibu Restu ;
- Bahwa Ruko tersebut pernah dipergunakan untuk minimarket dan juga pernah dipergunakan untuk toko roti ;
- Bahwa Ruko tersebut terdiri 2 (dua) lantai ;
- Bahwa selain Bu Restu atau orang yang disuruh Bu Restu, belum pernah ada yang masuk ke Ruko tersebut;
- Bahwa setahu Saksi tidak pernah ada yang merasa keberatan Bu Restu (Penggugat) tinggal di Ruko tersebut ;
- Bahwa setahu Saksi rumah sebelah timur Ruko Bu Restu tersebut bukan rumah melainkan bekas kantor pemasaran;
- Bahwa nama Clive Daniel Mario Susanto (Tergugat II), Saksi pernah dengar, tetapi Saksi belum pernah melihat orangnya ;
- Bahwa orang-orang dari dalam perumahan banyak yang komplain, katanya banyak yang belum beres surat-suratnya ;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Deden Fuad ;
- Bahwa Bu Restu tinggal Ruko tersebut sudah sejak tahun 2019 ;
- Bahwa Bu Restu mengajukan gugatan karena surat-suratnya belum beres, sedangkan katanya pembayarannya sudah lunas;
- Bahwa kalau Ruko sebelahnya katanya surat-suratnya sudah beres, kalau yang ujungnya belum beres juga surat-suratnya, ia beli tanahnya saja tidak dengan bangunan, sudah lunas juga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait dengan pembayaran pajak jual beli, Saksi belum pernah dengar, dan Saksi tidak tahu masalah itu;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar Bu Restu pernah mengadukan ke Badan Perlindungan Konsumen;
- Bahwa Ruko Bu Restu lokasinya di jalan Cikoneng di Perumahan Grand Imperial, nomornya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi lebih dulu jualan di lokasi tersebut dari pada Bu Restu, karena waktu Saksi jualan di situ tanahnya masih kosong, masih sawah;
- Bahwa di lokasi tersebut ada 5 (lima) Ruko;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membangun;
- Bahwa Saksi tidak tahu PT. Trust Utama;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama perusahaannya, Saksi tahunya kantor pemasarannya saja;
- Bahwa pada saat pembangunan Ruko tersebut, Saksi mengetahuinya;
- Bahwa pada saat ruko tersebut dibangun bu Restu sering datang untuk melihat dan mengecek;
- Bahwa yang memberi ijin Saksi jualan di depan Ruko adalah ibu Restu;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada yang mengaku sebagai pemilik Ruko tersebut selain bu Restu ;

Bahwa terhadap keterangan Saksi-Saksi tersebut, pihak Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II ada mengirimkan bukti surat melalui Sistem Informasi Pengadilan (ecourt) bukti mana belum dibubuhi meterai sesuai ketentuan Undang-Undang, dan Tergugat II tidak ada mengajukan secara fisik bukti surat tersebut serta menunjukkan pembandingnya di persidangan, meski telah diberi kesempatan beberapa kali, dan Tergugat II tidak pernah hadir lagi di persidangan secara offline untuk mengajukan bukti surat dimaksud, oleh karenanya bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara a quo adalah menyangkut tanah, sehingga berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas tanah objek sengketa beserta Ruko (Rumah Toko) di atasnya, di mana hasil selengkapannya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 30 Oktober 2023;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya, Penggugat telah mengajukan kesimpulannya melalui Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 14 Nopember 2023, sedangkan Tergugat II tidak ada mengajukan kesimpulannya;

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 Penggugat pada pokoknya adalah bahwa Para Tergugat telah wanprestasi atau ingkar janji terhadap Penggugat sebagai pembeli yang telah memiliki itikad baik atas tanah objek sengketa beserta pembangunan Rumah Toko (Ruko) di atasnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari secara saksama dalil-dalil gugatan pihak Penggugat maupun jawaban Tergugat II serta Replik Penggugat dan Duplik Tergugat II, dihubungkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat (PS), maka terdapat dalil-dalil pihak Penggugat yang telah menjadi tetap, terdapat pula dalil-dalil pihak Penggugat yang belum tetap;

Menimbang, bahwa dalil-dalil pihak Penggugat yang telah menjadi tetap karena dibenarkan atau tidak disangkal oleh Tergugat II atau setidaknya tidaknya telah disangkal tanpa alasan yang cukup, pada pokoknya adalah:

1. Bahwa Penggugat dengan itikad baik membeli sebagian dari sebidang tanah yang luasnya lebih kurang 84,9 m² (delapanpuluh empat koma sembilan meter persegi) milik Tergugat I yang terletak di Jalan Cikoneng, Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kab. Bandung, Jawa Barat dengan batas-batas:

Sebelah Barat : Tanah dengan bangunan Ruko tidak diketahui
Pemiliknya;
Sebelah Timur : Bangunan bekas Kantor Pemasaran;
Sebelah Selatan : Gang/Jalan Setapak;
Sebelah Utara : Jalan Cikoneng;

berikut segala sesuatu yang terdapat dan yang akan ada/didirikan di atas tanah tersebut, yang menurut sifatnya/tujuannya dan peraturan hukum (undang-undang), dianggap sebagai benda-benda tetap (tak bergerak) tanpa pengecualian, diantaranya berdiri sebuah bangunan Rumah Toko (Ruko), setempat dikenal sebagai Komplek Grand Imperial Residence, yang untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa jual beli tersebut kemudian dituangkan dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor: 25 tanggal 06-06-2018 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat, Notaris di Kabupaten Bandung;
3. Bahwa dalam Akta 25 dimaksud Tergugat II adalah selaku Direktur yang mewakili Tergugat I sebagai Perseroan dan telah mendapatkan persetujuan Tergugat III sebagai Komisaris Perseroan daripada Tergugat I;
4. Bahwa pada saat ditandatanganinya Akta 25, Ojek Sengketa masih sedang dalam proses pemecahan (*splitzing*) pada Kantor Turut Tergugat III;
5. Bahwa Para Tergugat berjanji dan oleh karena itu mengikat diri untuk menjual kepada Penggugat, yang berjanji dan oleh karena itu mengikat diri pula akan membeli dari Para Tergugat terhadap Objek Sengketa (vide Pasal 1313 KUH Perdata Jo Pasal 1 Akat 25);
6. Bahwa jual beli objek sengketa tersebut akan dilakukan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada Pasla 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (vide Pasa 1 huruf a Akta 25);
7. Bahwa harga objek sengketa tersebut oleh Penggugat dan Para Tergugat telah disepakati sebesar Rp.1.211.550.000,00 (satu miliar dua ratus sebelas juta lima ratus limapuluh ribu rupiah), dan setelah dikurangi discount sebesar 5 % (lima perseratus) atau sebesar Rp.60.557.500,00 (enampuluh juta limaratus limapuluh tujuh ribu limaratus rupiah), harga jual menjadi sebesar Rp.1.150.972.500,00 (satu miliar seratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh dua ribu limaratus rupiah) vide Pasal 1 huruf b Akta 25;
8. Bahwa cara pembayaran dilakukan secara bertahap, yaitu:
 - Booking fee sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), pada tanggal 5-6-2018 (lima Juni dua ribu delapan belas);
 - Pembayaran Pertama sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), pada tanggal 5-6-2018 (lma Juni duaribu delapanbelas);
 - Pembayaran kedua sebesar Rp.60.577.500,00 (enampuluh juta limaratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), akan dibayarkan oleh Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 23-6-2018 (duapuluh tiga Juni duaribu delapanbelas);
 - Pelunasan sebesar Rp.1.080.395.000,00 (satu miliar delapan puluh juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu rupiah), akan dibayarkan oleh Pengguga selambat-lambatnya pada tanggal 30-6-2018 (tigapuluh Juni duaribu delapanbelas) vide Pasal 1 huruf c Akta 25;



9. Bahwa terhadap hal-hal tersebut diatas Penggugat telah menjalankan kewajiban sebagaimana yang telah dijanjikan, sebagai berikut:

- Pembayaran Booking fee dan Pembayaran Pertama dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 5 Juni 2018 sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dengan Tanda Terima Nomor: 003 atas nama Tergugat I, diterima dan ditandatangani diatas materai yang cukup oleh Tergugat II;
- Pembayaran kedua dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 25 Juni 2018 sebesar Rp.60.577.500,00 (enam puluh juta tujuh ratus tujuh puluh ribu limaratus rupiah dengan Tanda Terima Nomor: 3740 atas nama Tergugat I, diterima dan ditandatangani diatas materai yang cukup oleh Tergugat II;
- Pembayaran berikutnya dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 4 Juli 2018 sebesar Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dengan Tanda Terima Nomor: 6770 atas nama Tergugat I, diterima dan ditandatangani diatas materai yang cukup oleh Tergugat II;
- Pembayaran berikutnya dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 5 Juli 2018 sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dengan Tanda Terima Nomor: 6772 atas nama TERGUGAT I, diterima dan ditandatangani diatas materai yang cukup oleh TERGUGAT II;
- Pelunasan dibayar oleh Penggugat pada tanggal 6 Juli 2018 sebesar Rp.282.247.500 (duaratus delapan puluh dua juta dua ratus empat puluh tujuh ribu lima ratus rupia) dengan Tanda Terima Nomor: 6773 atas nama Tergugat I, diterima dan ditandatangani diatas materai yang cukup oleh Tergugat II;
- Sehingga total keseluruhan (general total) adalah sebesar **Rp.1.150.972.500,00 (satu miliar seratus limapuluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh dua ribu limaratus rupiah) sebagaimana harga yang diperjanjikan dalam Akta 25;**

10. Bahwa objek sengketa sudah diserahkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat dan telah dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini;

11. Bahwa Tergugat I yang diwakili Tergugat II tidak melakukan apa yang telah disepakati dalam perjanjian yaitu tidak melakukan pemecahan (splitting) terhadap objek sengketa sehingga menghambat proses Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang telah sepakati dalam Akta 25 hingga saat ini;

Menimbang, bahwa sedangkan dalil-dalil gugatan pihak Penggugat yang telah disangkal oleh pihak Tergugat II, sehingga belum menjadi tetap, yaitu sebagai berikut:



- Bahwa Pihak Tergugat telah melakukan wanprestasi karena melaksanakan pemecahan sertifikat (spitzing) yang menjadi kewajibannya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa di lain pihak, Tergugat II mengajukan dalil-dalil sangkalan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pihak Tergugat mendalilkan belum bisa melakukan pemecahan sertifikat dan menyerahkan sertifikatnya kepada Penggugat, karena tanah objek sengketa adalah milik Deden Fuad Nurrachadian dan masih ada perselisihan antara Tergugat dengan pemilik tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dari apa yang terurai di atas, maka yang menjadi pokok sengketa/persoalan utama yang harus diselesaikan terlebih dahulu karena akan menentukan terhadap dalil-dalil gugatan yang lain, adalah: **“Apakah Para Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat karena tidak melaksanakan pemecahan sertifikat (spitzing) atas tanah objek sengketa?;**

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil pihak Penggugat disangkal oleh Tergugat II, maka sesuai ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdara, Penggugat berkewajiban membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat II dapat mengajukan bukti lawan/sangkalannya (*tegen bewijs*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pokok sengketa yang dipermasalahkan para pihak sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok sengketa di atas, maka yang harus dibuktikan oleh pihak Penggugat adalah bahwa **“Para Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat karena tidak melaksanakan pemecahan sertifikat (spitzing) atas tanah objek sengketa”,** sebaliknya pihak Tergugat II harus membuktikan dalil sangkalannya bahwa **“pihak Tergugat mendalilkan belum bisa melakukan pemecahan sertifikat dan menyerahkan sertifikatnya kepada Penggugat, karena tanah objek sengketa adalah milik Sdr. Deden Fuad Nurrachadian dan masih ada perselisihan antara pihak Tergugat dengan pemilik tanah objek sengketa tersebut”;**

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, Majelis terlebih dahulu akan menguraikan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat yang dinilai relevan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Bukti P-1 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 06 Juni 2018 No.25. Akta Pengikatan Jual ini tidak disangkal oleh Tergugat II dan substansinya menguatkan dalil-dalil tetap Penggugat, yaitu dalil tetap angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, angka 7, angka 8, dan angka 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di atas, sehingga terbukti bahwa telah terjadi pengikatan jual beli antara Pihak Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat selaku Penjual dan/atau pemberi persetujuan jual beli atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa Bukti P-1 (Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli) juga menunjukkan bahwa Tergugat I di dalam Akta tersebut menyatakan sebagai pemilik dari objek sengketa, dan objek tanah sengketa tersebut dalam proses pemecahan (splitzing) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung;

Menimbang, bahwa Bukti P-2 s/d P-6, masing-masing berupa bukti tanda terima uang pembayaran jual beli objek perkara. Subtansi dalam Surat Bukti ini tidak disangkal oleh Tergugat II, dan isinya sesuai dengan dalil tetap Penggugat, khususnya angka 9, sehingga dengan demikian terbukti bahwa Penggugat telah melunasi uang pembayaran jual beli atas objek perkara;

Menimbang, bahwa Saksi-Saksi yang diajukan Penggugat, yaitu **Saksi (1) Wiewiet Wihardi**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan bahwa benar telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Saksi mengetahui adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 25 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Diana Dewi, S.H., Saksi hadir pada saat pendandatanganan Akta tersebut; Saksi mengetahui pembayaran objek jual beli dilakukan secara bertahap dan Penggugat telah melunasinya; Bahwa Saksi juga mengetahui sejak Ruko tersebut jadi, dikuasai dan ditempati oleh Penggugat untuk tempat usaha, dan selama ditempati Penggugat, tidak ada pihak lain yang mengklaim kepemilikannya. Bahwa Penggugat menggugat Para Tergugat karena pihak developer (Para Tergugat) belum menyelesaikan kewajibannya, menyerahkan surat-surat atas tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa Saksi ke-2 yang diajukan Penggugat, yaitu **Saksi Cahya**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi jualan di depan Ruko Penggugat di Komplek Grand Imperial Residence Jalan Cikoneng, Desa Bojongsoang, Kab. Bandung; Bahwa setahu Saksi dari dulu sampai sekarang yang menguasai Ruko tersebut adalah masih Penggugat (Ibu Restu); Bahwa Ruko tersebut pernah dipergunakan untuk minimarket dan juga pernah dipergunakan untuk toko roti; Bahwa Ruko tersebut terdiri 2 (dua) lantai; Bahwa selain bu Restu atau orang yang disuruh Bu Restu, belum pernah ada yang masuk ke Ruko tersebut; Bahwa setahu Saksi tidak pernah ada yang merasa keberatan Bu Restu (Penggugat) tinggal di Ruko tersebut; Bahwa pada saat Ruko tersebut dibangun, Bu Restu (Penggugat) sering datang untuk melihat; Bahwa yang memberi ijin Saksi jualan di depan Ruko adalah ibu Restu; Bahwa setahu Saksi tidak ada yang mengaku sebagai pemilik Ruko tersebut selain bu Restu; Bahwa Bu Restu mengajukan gugatan karena surat-suratnya belum beres, sedangkan katanya pembayarannya sudah lunas;



Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya tidak ada mengajukan alat bukti apapun, sehingga sangkalan Tergugat II tidak didasarkan pada alat bukti, dan karenanya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyelesaikan pokok sengketa kedua belah pihak tersebut, Majelis akan mempertimbangkan dan memberikan penilaian yuridis terhadap alat bukti yang relevan yang diajukan di persidangan, yang akan dijadikan dasar untuk menentukan suatu keadaan menurut hukum apakah dalil-dalil gugatan pihak Penggugat beralasan menurut hukum sehingga gugatan dikabulkan, ataukah sebaliknya dalil-dalil sangkalan Tergugat II yang lebih beralasan menurut hukum, sehingga gugatan pihak Penggugat ditolak karenanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil tetap sebagaimana dikemukakan di atas, diperoleh fakta bahwa Penggugat dengan itikad baik telah membeli sebagian dari sebidang tanah yang luasnya lebih kurang 84,9 m² (delapan puluh empat koma sembilan meter persegi) milik Tergugat I yang terletak di Jalan Cikoneng, Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kab. Bandung, Jawa Barat dengan batas-batas:

Sebelah Barat : Tanah dengan bangunan Ruko tidak diketahui
Pemiliknya;
Sebelah Timur : Bangunan bekas Kantor Pemasaran;
Sebelah Selatan : Gang/Jalan Setapak;
Sebelah Utara : Jalan Cikoneng;

berikut segala sesuatu yang terdapat dan yang akan ada/didirikan di atas tanah tersebut, yang menurut sifatnya/tujuannya dan peraturan hukum (undang-undang), dianggap sebagai benda-benda tetap (tak bergerak) tanpa pengecualian, diantaranya berdiri sebuah bangunan Rumah Toko (Ruko), setempat dikenal sebagai Komplek Grand Imperial Residence. Yang untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil tetap, diketahui bahwa jual beli tersebut dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor: 25 tanggal 06-06-2018 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat, Notaris di Kabupaten Bandung (Bukti P-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil tetap yang didudung dengan Bukti P-1 serta Bukti P-2 s/d P-6), diketahui bahwa harga jual beli objek sengketa adalah sebesar Rp.1.211.550.000,00 (satu miliar dua ratus sebelas juta lima ratus limapuluh ribu rupiah), dan setelah dikurangi discount sebesar 5 % (lima perseratus) atau sebesar Rp.60.557.500,00 (enampuluh juta lima ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), harga jual menjadi sebesar Rp.1.150.972.500,00 (satu miliar seratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh dua ribu limaratus rupiah), di mana pembayaran atas penjualan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa tersebut telah lunas dibayarkan oleh Penggugat kepada pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil tetap yang didukung oleh keterangan Saksi Wiewiet Wihardi dan Saksi Cahya, diketahui bahwa objek jual beli tersebut tahun 2019 telah diserahkan oleh pihak Tergugat kepada Penggugat dan sejak saat itu objek sengketa dikuasai dan ditempati oleh Penggugat dan sejak itu pula tidak pernah ada pihak lain yang mengklaim ataupun mengaku sebagai pemilik objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, antara lain menyebutkan bahwa Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana dijelaskan di atas, diketahui bahwa Penggugat telah membayar lunas harga tanah beserta pembangunan Ruko objek sengketa sebagaimana ditentukan dalam PPJB yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/Turut Tergugat (Bukti P-1) dan Penggugat secara nyata telah menguasai objek sengketa sejak diserahkan tahun 2019, penguasaan mana didasarkan pada itikad baik, sehingga dengan demikian secara hukum telah terjadi peralihan hak, yaitu objek sengketa menjadi hak milik dari Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa Para Penggugat selaku penjual hingga saat ini tidak melakukan apa yang telah disepakati dalam perjanjian, yaitu tidak melakukan pemecahan (splitzing) terhadap objek sengketa sehingga menghambat proses Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang telah sepakati dalam PPAJB No. 25 (Bukti P-1);

Menimbang, bahwa apakah perbuatan Para Tergugat tersebut yang tidak melakukan pemecahan (splitzing) terhadap objek sengketa hingga saat ini, sebagaimana yang telah disepakati dalam PPAJB No. 25 (Bukti P-1) sehingga menghambat proses jual beli termasuk perbuatan wanprestasi? Terhadap keadaan wanprestasi ini, Majelis akan menguraikannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 1238 KUHPdata mengatur bahwa Wanprestasi adalah kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa selanjutnya, R. Subekti dalam buku Hukum Perjanjian menerangkan adanya empat unsur dalam wanprestasi, yaitu:



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

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan fakta bahwa Tergugat I selaku developer dan Perseroan Terbatas yang menjual objek sengketa tidak juga melakukan pemecahan (splitzing) terhadap objek sengketa hingga saat ini, sebagaimana yang telah disepakati dalam PPAJB No. 25 (Bukti P-1) sehingga menghambat proses jual beli, meski Penggugat telah membayar lunas harga yang diperjanjikan pada tanggal 6 Juli 2018, meski telah ditagih beberapa kali, maka Tergugat I sebagai badan hukum serta Tergugat II selaku Direktur dan Tergugat III selaku Komisaris, dianggap tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan, sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut dapat dinyatakan sebagai wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil pokok gugatannya pada petitum kedua, yaitu Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III) telah melakukan cidera janji (wanprestasi) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat lainnya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesatu, oleh karena berkaitan dengan petitum-petitum lainnya, maka akan dipertimbangkan di bagian akhir;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga Penggugat, menyatakan secara hukum Tergugat I adalah pemilik sah objek sengketa yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Penggugat, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 (PPAJB), Tergugat I selaku penjual menyatakan bahwa Pihak Pertama (Tergugat I/PT Trust Utama) adalah Pemilik dari objek sengketa, di mana objek sengketa oleh Tergugat I akan dijual kepada pihak kedua (Penggugat) dengan harga Rp.1.150.972.500,00 (satu miliar seratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh dua ribu limaratus rupiah), dan selanjutnya berdasarkan Bukti P-2 s/d P-6 (Kuitansi tanda terima pembayaran), diketahui bahwa Penggugat sudah membayar secara bertahap hingga lunas objek perkara kepada pihak Tergugat pada tanggal 6 Juli 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan dalil tetap yang didukung dengan keterangan Saksi Wiewiet Wihardi dan Saksi Cahya, setelah pihak Tergugat selesai membangun Ruko di atas tanah objek sengketa sesuai yang diperjanjikan, maka pada tahun 2019 objek sengketa oleh pihak Tergugat diserahkan kepada Penggugat, dan selanjutnya Penggugat menempati objek



sengketa dan menguasainya hingga saat ini tanpa ada keberatan atau gugatan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapt bahwa petitum ketiga Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat Penggugat, tentang keabsahan menurut hukum Akta No. 25 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat tanggal 6 Juni 2018, Majelis memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Surat Perjanjian pengikatan jual beli yang dikeluarkan oleh Turut tergugat tanggal 6-6-2018, tentang keabsahan Akta tersebut sudah dipertimbangkan pada bagian pokok perkara, dan menjadi bagian penting dari alat bukti yang mendukung dalil gugatan Penggugat, dan keabsahannya tidak dibantah oleh pihak Tergugat, karenanya maka petitum keempat Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima dan keenam Penggugat, mengenai sahnya jual beli terhadap objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan sahnya peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat I kepada Penggugat, mengingat kedua permasalahan ini telah dipertimbangkan dalam pertimbangan petitum pokok angka dua serta petitum angka tiga dan dinyatakan sah jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat atas objek perkara dan telah terjadi peralihan hak atas objek perkara dari Tergugat I kepada Penggugat, maka dengan demikian petitum kelima dan enam beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh mengenai tuntutan pemberian kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat I guna menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan perbuatan hukum termasuk peralihan hak objek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas objek sengketa, Majelis memandang bahwa oleh karena jual beli antara Tergugat I selaku Penjual dengan Penggugat selaku pembeli atas objek perkara adalah telah sah menurut hukum dan telah terjadi peralihan hak dari Tergugat I kepada Penggugat atas objek perkara, maka petitum ketujuh Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedelapan Penggugat, yaitu memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk patuh putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara ini, maka mengingat Turut Tergugat merupakan pihak yang telah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPAJB (Bukti P-1), yang telah menjadi salah satu dasar hukum adanya peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat I selaku penjual kepada Penggugat selaku pembeli, dan memperhatikan kenyataaan bahwa Turut Tergugat dijadikan pihak dalam perkara a quo, maka patut kiranya apabila Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;



Menimbang, bahwa terhadap petitum kesembilan Penggugat tentang tuntutan pembayaran kerugian uang yang dialami oleh Penggugat, yaitu sejumlah Rp.1.625.364.200,00 (satu miliar enam ratus dua puluh lima juta tiga ratus enam puluh empat ribu dua ratus rupiah), Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 1239 KUH Perdata pada pokoknya menyebutkan bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Berdasarkan ketentuan tersebut, apabila terjadi wanprestasi, maka pihak yang lalai harus memberikan penggantian berupa biaya, kerugian, dan bunga;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat tidak ada mengajukan bukti-bukti nyata terkait dengan biaya, kerugian serta bunga yang dituntut oleh Penggugat, namun demikian dengan memperhatikan asas kepatutan dan kewajaran, mengingat jual beli atas objek sengketa telah lunas dibayar oleh Penggugat pada tanggal 6 Juli 2018, di mana semestinya sejak tanggal tersebut sudah dapat dilakukan pemecahan sertifikat dan/atau penyerahan Sertifikat Hak Milik kepada Penggugat, sehingga Penggugat dapat menikmati secara penuh hak miliknya, maka menurut Majelis adil kiranya Para Tergugat dihukum membayar kerugian senilai dengan bunga moratorium 6 % per tahun;

Menimbang, bahwa kerugian tersebut diperhitungkan dari jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada pihak Tergugat, yaitu sejumlah Rp.1.150.972.500,00 terhitung sejak pelunasan pembayaran (6 Juli 2018) hingga putusan ini dibacakan atau selama 5 (lima) tahun, sehingga kerugian yang wajib dibayarkan oleh para Tergugat kepada Penggugat adalah $6\% \times \text{Rp.1.150.972.500,00} \times 5 \text{ (tahun)} = \text{Rp.345.291.750,00}$ (tiga ratus empat puluh lima juta dua ratus sembilan puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka petitum angka sembilan beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan jumlah kerugian disesuaikan dengan pertimbangan di atas;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesebelas agar menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lainnya, misalnya verzet, banding, kasasi, dan sebagainya, Majelis Hakim berpendapat bahwa suatu putusan dapat dijalankan terlebih dahulu haruslah sangat eksepsional dan dilandasi oleh bukti-bukti dan syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR serta memenuhi Ketentuan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang mengatur tentang hal ini, sedangkan selama dalam proses persidangan tidak ditemukan alasan-alasan yang mendesak untuk itu, maka permohonan tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian petitum pertama Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang bahwa, oleh karena pihak Penggugat telah berhasil membuktikan gugatannya dan Para Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi, sehingga Para Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka adil kiranya apabila Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini, dengan demikian petitum kesepuluh Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1239 KUHPerdata, ketentuan dalam Het Herziene Indonesisch Reglemennt (HIR), serta ketentuan perundang-undangan dan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat I adalah pemilik sah objek sengketa yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Penggugat;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 25 tanggal 6 Juni 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan jual beli terhadap objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum;
6. Menyatakan bahwa peralihan hak atas objek sengketa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 25 secara hukum terjadi karena Penggugat telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik;
7. Menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat I guna menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan perbuatan hukum termasuk peralihan hak objek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas objek sengketa;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat sejumlah Rp.345.291.750,00 (tiga ratus empat puluh lima juta dua ratus sembilan puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk patuh putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara ini;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.1.897.000,00 (satu juta delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah).
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Selasa tanggal 21 Nopember 2023 oleh kami, Nenny Ekawaty Barus, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dwi Sugianto, S.H. dan Syihabuddin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 125/Pdt.G/2023/PN Blb tanggal 17 Mei 2023, putusan tersebut pada hari Jum'at, tanggal 1 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rahayu Apriliyanti, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat serta Tergugat II, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dwi Sugianto, S.H.

Nenny Ekawaty Barus, S.H., M.H.

Syihabuddin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rahayu Apriliyanti, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....B		
iaya Pendaftaran Gugatan ...	:	Rp.30.000,00;
4.....P :		Rp75.000,00;
roses		
5.....P :		Rp70.000,00;
NBP		
6.....P :		Rp662.000,00;
anggilan		
7.....P :		Rp990.000,00;
emeriksaan setempat		
8. Biaya Sumpah.....	:	Rp50.000,00;
Jumlah	:	Rp1.897.000,00;

(Satu juta delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah).