



P U T U S A N

Nomor 329/Pdt.G/2021/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:

1. **Sudiarto**, beralamat di Kampung Kramat, Rt 010/Rw 05, Kel. Cililitan, Kec.Kramatjati, Kodya Jakarta Timur, sebagai **Penggugat I**;
2. **Rina Karlina**, beralamat di Perum Ciampea Asri, Rt.07/Rw.06, Desa benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebagai **Penggugat II**;

Para Penggugat dalam hal ini memberikan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr.Abdullah, S.H.,MH, dkk, advokat, pada Kantor Pendidikan Advokat Pengacara Indonesia Prof.Dr.Bahriansyah, S.H., M.H., LL.M., PhD & Rekan yang beralamat di Jl. KRS Kusumayadi No.16, RT.001/006, Kel.Tengah, Kec.Cibinong, Kabupaten Bogor berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 045/SK-KH/ADVI/P/2021 tanggal 2 Oktober 2021;

Lawan:

PT. Batumindo Masarana, Developer Perumahan Cimpaea Asri, Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, yang diketahui beralamat terakhir di Gg. Mushola, 2E Rt. 004/004, Kel. Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Kel. Cilandak Timur, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sebagai **Tergugat**;

Kepala Atr/bpn, berkedudukan di Jl. Tegar Beriman, Cibinong, Kab. Bogor, Kel. Pakansari, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat I**;

Kepala Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, berkedudukan di Jl.Letnan Sukarna No.34, sebagai **Turut Tergugat II**;

Halaman 1 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 329/Pdt.G/2021/PN Cbi



Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 13 Oktober 2021 dalam Register Nomor 329/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat selanjutnya disebut Penggugat adalah para konsumen yang telah membeli dan membayar lunas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, yang dikenal sekarang bernama Komplek Perumahan atau Perum Ciampea Asri, Rt. 02 dan Rt. 5/Rw. 06, Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai Perum Ciampea Asri, kepada Tergugat selaku Perusahaan Pembangun dan Penjual tanah dan bangunan rumah yang sekarang dimiliki dan dikuasai secara fisik oleh Penggugat;
2. Bahwa Para Penggugat memiliki tanah dan bangunan rumah yang telah dibeli dari Tergugat di mana tanah dan rumah tersebut terletak di Perumahan Ciampea Asri yakni :

Penggugat I membeli rumah yang terletak di Blok C4 Nomor : 11, Rt.05/06 seluas \pm 80 M2, dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Cahaya Supriyadi.

Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Kenanga.

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah kosong.

Sebelah Timur berbatasan dengan jalan Kenanga.

Blok C7 berada di Rt.5/Rw.06, Desa Benteng, Kec. Ciampea, Kab. Bogor, Jawa Barat, Nomor :

1. Seluas @ 70 M2, dengan batas-batas :
Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Sudiarto.
Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kosong.
Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Ustad Deden.
Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Komplek.
2. Seluas @ 70 M2, dengan batas-batas :
Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Sudiarto.
Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Sudiarto.
Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Ustad Deden.

Halaman 2 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 329/Pdt.G/2021/PN Cbi



Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Komplek.

1. Seluas @ 70 M2, dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Kenanga.

Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Sudiarto.

Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Kosong.

Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Komplek.

4. Seluas @ 70 M2 dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Kosong.

Sebelah Selatan berbatasan dengan: Tanah Kosong.

Sebelah Barat berbatasan dengan: Jl. Komplek.

Sebelah Timur berbatasan dengan: Kali kecil.

5. Seluas @ 70 M2 dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Sudiarto.

Sebelah Selatan berbatasan dengan: Tanah Sudiarto.

Sebelah Barat berbatasan dengan: Jalan Komplek.

Sebelah Timur berbatasan dengan: Kali kecil.

6. Seluas @ 80 M2 dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Kosong.

Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Sudiarto.

Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Komplek.

Sebelah Timur berbatasan dengan Kali kecil.

Penggugat II membeli tanah dan bangunan rumah yang terletak di

Blok A18 Nomor 2 Rt.02/06 seluas 90 M2 dengan batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Bpk. Rizal.

Sebelah Selatan berbatasan dengan Gang Kecil.

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Kosong.

Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Komplek.

3. Bahwa Turut Tergugat I dalam perkara ini adalah Kepala Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kantor ATR/BPN) Kabupaten Bogor, di Cibinong, Jawa Barat, yang memiliki kewenangan menerbitkan sertifikat atas tanah dan bangunan di wilayah Kabupaten Bogor, Jawa Barat yang menjadi bukti kepemilikan secara yuridis atas tanah dan bangunan rumah yang salah satunya adalah tanah dan bangunan rumah milik Para Penggugat. Oleh karena itu dalam gugatan Perkara ini, Kantor ATR/BPN, Kabupaten Bogor, Jawa Barat ditarik sebagai pihak Turut Tergugat I untuk menguatkan legal standing pihak yang digugat di Pengadilan Negeri Cibinong dalam penerbitan dan atau pihak yang akan

Halaman 3 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 329/Pdt.G/2021/PN Cbi



mengeluarkan sertifikat atas tanah dan bangunan rumah milik Para Penggugat;

4. Bahwa ditariknya Turut Tergugat I, mengingat sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor B2 merupakan sertifikat dengan status Hak Guna Bangunan Nomor B2, atas nama Tergugat (PT.Batumindo Masarana) telah berakhir masa berlakunya dan sampai dengan saat ini tidak diperpanjang lagi oleh Tergugat, sehingga status tanah dengan Hak Guna Bangunan tersebut, menjadi tanah negara. Namun secara hukum hak keperdataan atas tanah masih atas nama Tergugat dan belum dilepaskan kepada pihak lain. Seharusnya sebelum sertifikat Induk HGB Nomor B2 berakhir masa berlakunya, telah dilakukan pemecahannya oleh Tergugat, sehingga Penggugat yang seharusnya mendapat sertifikat pemecahan dari sertifikat HGB Induk Nomor B2 atas nama Tergugat yang telah menjadi tanah negara tersebut, dilakukan Tergugat di kantor ATR/BPN (Turut Tergugat I), namun pemecahan sertifikat induk tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat. Oleh karena itu Turut Tergugat I tidak dapat melakukan pemecahan dan atau pembuatan sertifikat atas nama Para Penggugat. Mengingat hak prioritas atas sertifikat Induk tersebut masih melekat pada Tergugat selaku pemilik sertifikat Induk Hak Guna Bangunan Nomor B2. Padahal kewajiban pemecahan sertifikat Induk HGB tersebut sebelum berakhir masa berlakunya adalah kewajiban dari Tergugat. Namun sampai dengan saat ini pemecahan sertifikat tidak dilakukan oleh Tergugat, sampai berakhir masa berlakunya sebagai tanah dengan Hak Guna Bangunan. Turut Tergugat I baru dapat melakukan penerbitan sertifikat pemecahan, jika pelepasan hak prioritas pemilikan atas tanah dan bangunan telah lepas dari Tergugat karena alasan berakhirnya masa berlaku sertifikat. Untuk itu penarikan Turut Tergugat I dalam perkara wanprestasi (Cidera janji) oleh Tergugat ini penting untuk dilakukan;
5. Bahwa dengan kedudukan Turut Tergugat I, sebagai lembaga yang diberikan wewenang oleh hukum dan perundang-undangan untuk mencatatkan hak kepemilikan dan perubahannya atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh masyarakat (Para Penggugat), tidak dapat dengan serta merta langsung melakukan pencataaan setiap kepemilikan dan perubahan kepemilikan atas tanah dan bangunan tanpa adanya kejelasan dan kepastian status kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terjadi dalam lingkungan masyarakat. Kesalahan pencatatan

Halaman 4 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 329/Pdt.G/2021/PN Cbi



kepemilikan dan perubahannya atas tanah dan bangunan berakibat hukum yang akan mengancam perbuatan Turut Tergugat I ke dalam perbuatan melawan hukum oleh pejabat negara (*Onrechtmatigedaad overheidsdaad*). Demikian pula sebaliknya Turut Tergugat I tidak dapat menolak setiap permohonan penerbitan sertifikat jika semua syarat dan ketentuan telah dipenuhi oleh masyarakat sebagai pemohon. Sebab penolakan penerbitan sertifikat oleh Turut Tergugat I yang diajukan masyarakat tanpa dasar, tergolong pada perbuatan melawan hukum/*Onrechtmatige daad overheidsdaad*, (yang diatur dalam *Algemene beginselen van behoorlijke bestuur*) atau asas-asas umum pemerintahan yang baik. Oleh karena itu Turut Tergugat I ditarik sebagai pihak dalam perkara gugatan Para Penggugat ini;

6. Bahwa Kepala Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang beralamat Jl. Letnan Sukarna, No. 34, KM. 13, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, Kode Pos 16620, merupakan pihak yang berwenang atas administrasi negara, salah satunya yang menyangkut pertanahan di wilayah Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang dengankewenangan mengurus administrasi negara tersebut dianggap mengetahui pokok permasalahan perbuatan wanprestasi Tergugat terhadap hak-hak Para Penggugat sebagai konsumen pemilik tanah dan bangunan rumah di wilayah Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Oleh karena itu dengan menarik Kepala Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat sebagai pihak Turut Tergugat II, sehingga dapat memenuhi syarat hukum sebagai *legal standing* dalam perkara Gugatan Wanprestasi/Cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat atas hak pribadi Para Penggugat yang memiliki tanah dan bangunan rumah di wilayah Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
7. Bahwa Tergugat II sebagai penguasa wilayah di mana objek Aquo berada, memiliki wewenang untuk menerbitkan surat atau data administrasi yang menyangkut status hukum dari objek Aquo, yang dapat dipahami, bahwa tanah dan bangunan Aquo tersebut secara hukum status kepemilikannya jelas adanya, tidak terdapatnya persengketaan kepemilikan, jelas pula riwayat tanah sejak semula dan lain sebagainya yang berkenaan tanah dan bangunan di wilayah Desa Benteng, khususnya di Rt.02 dan 05 RW 06 tempat objek Aquo berada. Oleh karena itu Turut Tergugat II ditarik



sebagai salah satu pihak yang digugat dalam perkara gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat di Pengadilan Cibinong;

8. Bahwa dengan kewenangan yang dimiliki oleh Turut Tergugat II, dianggap mengetahui permasalahan administrasi pertanahan yang terjadi di wilayah Desa Benteng yang sedang dihadapi oleh Para Penggugat atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat, sehingga mengakibatkan timbulnya kerugian baik moril maupun materil yang dialami oleh Para Penggugat dengan tidak dapat dilakukannya pemecahan sertifikat Induk oleh Turut Tergugat I atas nama Penggugat disebabkan terhalang oleh melekatnya hak prioritas yang dimiliki oleh Tergugat dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor B2 atas nama Tergugat meskipun telah berakhir masa berlakunya karena lewat dari 20 tahun (tgl 1-82015). Dengan demikian Turut Tergugat II tidak dapat dengan serta merta mengeluarkan surat-surat yang menyangkut status kepemilikan atas tanah dan bangunan di wilayah Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Oleh karena itu Kantor Desa Benteng, Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor ditarik sebagai pihak Turut Tergugat II dalam gugatan perkara wanprestasi ini;
9. Bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut di atas dibeli dengan mencicil melalui Bank Kesejahteraan Ekonomi atau Bank Kesejahteraan selama 15 tahun. Dengan luas awalnya 60 M2 dandan terdapat kelebihan tanah \pm 10 M2 dan untuk tanah yang terletak di tikungan terdapat kelebihan tanah 20 dan 30 M2. Selain itu ada tambahan biaya peningkatan mutu yang dibayarkan secara kontan kepada Tergugat;
10. Bahwa Tergugat adalah Perusahaan yang dikenal dengan nama PT. Batumindo Masarana developer yang membangun dan menjual unit-unit rumah Aquo kepada masyarakat, salah satunya adalah dijual dan dibeli oleh Para Penggugat yang dibagi menjadi Blok-blok yakni : A, B, C dan D dengan jenis atau tipe rumah RSS (Rumah Sangat Sederhana) seluas tanah rata-rata 60 M2 dengan kelebihan 10 M2. Sedangkan kelebihan tanah seluas 20 M2 dan 30 M2 untuk tanah dan bangunan rumah yang berada di tikungan jalan, bangunan rumah rata-rata luasnya 36 M2;
11. Bahwa tanah dan bangunan Aquo merupakan tanah yang bersumber pada sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atau sertifikat induk Nomor B2 atas nama PT. Batumindo Masarana (Tergugat) dengan luas keseluruhan milik Tergugat \pm 48.705 yang dibangun perumahan untuk kepentingan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masyarakat dengan kondisi ekonomi menengah ke bawah dengan type Rumah Sangat Sederhana (RSS);

12. Bahwa tanah dan bangunan rumah di kompleks Perum Ciampea Asri tersebut yang merupakan tanah dengan sertifikat HGB-nya masih global dengan Nomor B2 yang dikenal sebagai sertifikat Induk Hak Guna Bangunan (HGB) nomor B2, dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) yang kelak akan dan atau dipecah menjadi sertifikat-sertifikat atas nama para konsumen yang telah membeli di lokasi Perum Ciampea Asri, di mana yang sebagian pemilik atau pembelinya adalah Para Penggugat dalam Perkara Wanprestasi ini;
13. Bahwa pada awal membeli tanah dan bangunan rumah tersebut sekitar tahun 1994, sebagian dari tanah dengan sertifikat induk tersebut telah dibangun sedangkan sebagian lagi belum dibangun, namun proses penawaran ke konsumen telah dilakukan. Dikarenakan pada awal membeli di wilayah Bogor Barat belum ada perumahan yang lain dan pelaksanaan marketing tanah dan bangunan tersebut cukup baik, sehingga masyarakat sebagai konsumen menjadi tertarik dengan cicilan sebesar Rp. 52000-54000/bulan selama 15 tahun;
14. Bahwa banyaknya peminat atas perumahan tersebut, sekitar tahun 1994/1995 sehingga siapa konsumen yang cepat membayar uang muka atau melunasi harga tanah dan bangunan rumah, maka konsumen tersebut yang akan mendapat perumahan tersebut, mengingat terbatasnya lahan dan unit rumah yang dibangun oleh Tergugat. Oleh karena itulah masyarakat yang hendak membeli dan memiliki tanah dan bangunan rumah yang dibangun oleh Tergugat sangat besar animonya atau peminatnya. Terlebih harga tanah dan bangunan rumah cukup terjangkau oleh masyarakat yakni Rp. 6.100.000,- per unit rumah dengan uang muka atau down payment (DP) Rp. 450.000,-;
15. Bahwa Promosi penjualan tanah dan bangunan rumah tersebut dilakukan mulai tahun 1993/1994, oleh Tergugat ke perusahaan PT. Astra Motor, BPKP, Setneg dan masyarakat umum lainnya. Oleh karena begitu besarnya animo masyarakat sebagai konsumen yang akan membeli tanah dan bangunan rumah tersebut, Tergugat telah banyak menerima uang pesanan (Booking Fee) tanah dan bangunan rumah. Akan tetapi pelaksanaan pengurusan pembangunan rumah oleh manajemen PT. Batumindo Masarana tidak berjalan dengan baik, sehingga sering over

Halaman 7 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 329/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kapasitas antara konsumen pemesan dengan persediaan tanah dan bangunan yang disediakan oleh Tergugat;

16. Bahwa pembelian tanah dan bangunan rumah oleh Para Penggugat sekitar tahun 1993/1994 sesuai dengan harga tersebut adalah berikut lengkap dengan biaya surat-surat tanah berupa sertifikatnya sebagai bukti kepemilikan dan Perjanjian Pengikatan jual beli selanjutnya disebut PPJB, karena saat transaksi antara konsumen dengan developer sertifikat induk masih atas nama Tergugat dan menyatu untuk keseluruhan unit-unit tanah dan bangunan rumah di kompleks perumahan yang belum dipecah dan konsumen masih membayar secara mencicil ke pihak bank, sehingga dibuatkan Perjanjian Kredit (PK). Selanjutnya jika telah lunas akan dibuatkan Akta jual beli dan diberikan sertifikat atas nama konsumen, salah satunya adalah Para Penggugat dengan harga yang telah disepakati oleh Para Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tersebut di atas. Pelunasan cicilan pembelian tanah dan bangunan rumah tersebut sekitar tahun 2008;
17. Bahwa pembelian tanah dan bangunan rumah oleh Penggugat dari Tergugat dengan harga yang telah disepakati berikut segala surat menyurat kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah adalah kewajiban dan tanggung jawab dari Tergugat untuk menyiapkan dan memberikannya kepada para konsumen saat telah lunas pembayaran angsuran rumah. Para konsumen hanya berkewajiban membayar dan selanjutnya tinggal menempati tanah dan bangunan rumah dengan sertifikat yang telah atas nama konsumen. Akan tetapi karena kekisruhan manajemen di PT. Batumindo Masarana (Tergugat), sehingga proses pembangunan perumahan dan pensertifikatan tanah dan bangunan rumah yang dijanjikan oleh Tergugat tidak dipenuhi hingga sekarang. Oleh karena itu nasib para konsumen pembeli perumahan menjadi terbengkalai, sebab ditinggalkan begitu saja dan tidak diurus lagi oleh Tergugat. Oleh itu Para Penggugat dan sebagian konsumen lain mengalihkan tanah dan bangunan rumah yang dibeli dari Tergugat, kepada pihak lain dan mengalihkannya atau menjualnya secara di bawah tangan dengan harga yang murah;
18. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi janjinya memberikan sertifikat tanah dan bangunan rumah yang sekarang telah lunas sejak tahun 2008 kepada Para Penggugat telah merugikan karena wanprestasi (Cidera janji) kepada Para Penggugat dan membuat tidak adanya

Halaman 8 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 329/Pdt.G/2021/PN Cbi



kepastian hukum bagi Para Penggugat untuk mendapatkan sertifikat atas tanah dan bangunan rumah, merupakan bentuk wanprestasi atas kewajibannya dalam jual beli tanah dan bangunan rumah. Perbuatan Tergugat yang tidak membuat dan menyerahkan surat-surat tanah dan bangunan rumah merupakan perbuatan cidera janji atau wanperstasi. Sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata :

“Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”.

“Perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Oleh karena tidak diberikannya sertifikat kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah oleh Tergugat, yang telah dibeli Para Penggugat merupakan bukti terjadinya pelanggaran Pasal 1338 KUH Perdata;

19. Bahwa Para Penggugat pada saat membeli rumah dilakukan dengan cara angsuran sebesar Rp. 54.700,- yang pembayarannya dilakukan melalui Bank Kesejahteraan Ekonomi dalam jangka waktu 15 tahun dan telah membayar uang muka dan pelunasan atas harga tanah dan bangunan yang Para Penggugat beli tersebut. Sedangkan untuk pembayaran kelebihan tanah, peningkatan mutu pembayaran *Down Payment* (DP) dilakukan secara kontan;
20. Bahwa memang sebelum dilakukan pemecahan sertifikat induk Nomor B2 antara Para Penggugat dengan Tergugat sudah sering terjadi perselisihan karena sebagian dari konsumen tidak mendapatkan bagian kaveling yang dijanjikan untuk dibangun perumahan oleh Tergugat, yang disebabkan oleh **mis manajemen** yang terjadi di tubuh Tergugat “PT. Batumindo Masarana”, sebagai penyedia perumahan pada saat itu. Oleh karena itu sebagian konsumen yang telah membayar tidak mendapatkan perumahan sesuai yang telah dibayar uang mukanya dan atau pelunasan harga tanah dan bangunannya;
21. Bahwa kondisi manajemen Tergugat yang demikian buruk dan proses pembuatan sertifikat yang belum selesai, maka ber-akibat sebagian dari konsumen belum dapat menandatangani bukti hukum berupa Perjanjian Kredit (PK), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan Akta Jual Beli (AJB), meskipun telah melakukan pembayaran angsuran tetapi sebagian lagi sudah selesai membuat dan menandatangani PPJB dan sebagian lagi sudah selesai menandatangani Perjanjian Kredit (PK), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan Akta Jual Beli (AJB), namun belum ada pemecahan sertifikat kepada konsumen;

Halaman 9 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 329/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa Pembayaran angsuran selama ini tetap dilakukan oleh Para Penggugat mengingat penyelesaian pembelian tanah dan bangunan masih terus berjalan, meskipun dalam struktur manajemen (Direktur Utama dan Direktur) PT. Batumindo Masarana terjadi kekisruhan di mana direksi dari PT. Batumindo Masarana tidak mampu menyelesaikan proyek pembangunan perumahan, sehingga pelaksanaan manajemen perusahaan diambil alih oleh Ibu Kosim selaku pemegang saham atau komisaris PT. Batumindo Masarana. Akan tetapi tidak beberapa lama terjadi kemacetan dalam penyelesaiannya. Belakangan Para Penggugat mendapat kabar bahwa Ibu Kosim ternyata meninggal dunia dan Para Penggugat telah mencoba menunggu penyelesaian tersebut namun sampai dengan saat ini sudah lebih dari 15 tahun, tidak ada penyelesaian sehingga dengan terpaksa Para Penggugat menggugat ke pengadilan untuk mendapat legalitas dan keabsahan sebagai jalan ke luar atas permasalahan yang dihadapi oleh Para Penggugat untuk mendapatkan sertifikat tanah dan bangunan rumah;
23. Bahwa mengingat belum dilakukannya pemecahan sertifikat tanah dan bangunan rumah milik Para Penggugat oleh Tergugat, dan terbengkalainya penyelesaian pensertifikatan tanah dan bangunan milik Para Penggugat, hingga berakhirnya masa berlaku sertifikat induk No,B2 atas tanah, pada 1 Agustus 2015, maka Para Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan agar bisa mengurus pemecahan sertifikat atas tanah dan bangunan rumah, di Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat I) sehingga Turut Tergugat I memiliki landasan hukum untuk menerbitkan sertifikat atas tanah dan bangunan rumah atas nama Para Penggugat, atas perintah pengadilan, meskipun tanah dan bangunan rumah yang dibeli yang sekarang tinggal tanah saja karena bangunannya sudah roboh, rata dengan tanah, menunggu penyelesaian dari Tergugat sampai dengan saat ini tidak kunjung tiba. Oleh karena itu sudah sepatutnyalah Majelis hakim Pengadilan Negeri Cibinong mengabulkan gugatan wanprestasi Tergugat seluruhnya yang diajukan oleh Para Penggugat;
24. Bahwa Penggugat tidak menuntut banyak, hanya meminta agar sertifikat atas tanah dan bangunan rumah dapat diterbitkan oleh BPN Cibinong Bogor atau dapat dibuatkan sertifikat atas nama Penggugat selaku pemilik sah yang telah membeli tanah dan bangunan rumah, meskipun bangunan rumahnya telah roboh rata dengan tanah sehingga

Halaman 10 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 329/Pdt.G/2021/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)



tidak dapat dihuni lagi oleh Penggugat kecuali dibangun ulang dengan biaya sendiri. Oleh karena itu dengan menggugat melalui pengadilan Negeri Cibinong Bogor ini, diharapkan ada kepastian hukum tentang kepemilikan tanah dan bangunan yang Penggugat belidengan memegang sertifikat kepemilikan;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan Para Penggugat di atas, maka Para Penggugat mohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat menyatakan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMER :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (Cidera janji) dengan tidak menerbitkan dan atau membuatkan Akta Jual Beli (AJB) dan sertifikat serta surat-surat lain atas Tanah dan Bangunan rumah atas nama Para Penggugat yang berasal dari sertifikat induk HGB Nomor B2 milik PT. Batumindo Masarana.
3. Menyatakan sertifikat HGB Nomor B2 atas nama PT. Batumindo Masarana (Tergugat) telah menjadi tanah negara karena berakhirnya masa berlaku lebih dari 20 tahun. Untuk selanjutnya menyatakan Para Penggugat satu-satunya pihak yang memiliki hak penuh dan utama untuk mengajukan sebagai pemohon hak atas tanah bekas sertifikat induk Nomor B2 atas nama PT. Batumindo Masarana, dengan sertifikat hak milik di Badan Pertanahan Nasional (BPN).
4. Menyatakan menghukum Tergugat untuk melepaskan dan atau mencabut hak prioritas atas tanah dan bangunan bekas sertifikat induk Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor B2, milik PT. Batumindo Masarana dan memberikannya hak milik yang tercantum dalam sertifikat kepada Para Penggugat seluruhnya yang tersebut dalam gugatan ini.
5. Memerintahkan dan menghukum Turut Tergugat I untuk menerbitkan sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan rumah milik Para Penggugat yang terletak di Blok C4 No. 11, Blok C7 No. 1 sampai 6, Rt. 05/06 atas nama Sudiarto dan Blok A18 No. 2 Rt. 02/06, atas nama Rina Karlina di Perum Ciampea Asri, Desa Benteng, Kec. Ciampea, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat dan menjadikan putusan pengadilan ini sebagai pengganti dan atau laksana Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan rumah dalam jual beli antara PT. Batumindo Masarana dengan Para Penggugat, serta



sebagai pengganti syarat lain yang diperlukan dalam penerbitan sertifikat atas tanah dan bangunan rumah milik Para Penggugat, sesuai dengan posisi dan kedudukan serta ukuran tanah dan bangunan yang tertera dalam putusan gugatan ini.

6. Memerintahkan dan menghukum Turut Tergugat II, untuk menerbitkan segala macam surat-surat yang dibutuhkan Para Penggugat berkaitan dengan tanah dan bangunan di Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat yang diperlukan dalam rangka penerbitan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat, tanpa syarat.
7. Menyatakan bahwa membebaskan Para Penggugat dari kewajiban membayar BPHTB karena transaksi jual beli telah dilakukan antara Para Penggugat dengan Tergugat pada saat transaksi pertama dilakukan.
8. Memerintahkan Tergugat, dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II untuk taat dan patuh pada putusan pengadilan Negeri Cibinong Bogor ini.
9. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
10. Mohon kiranya putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum, Banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad).

SUBSIDER :

Bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Bogor, berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 1 November 2021, tanggal 24 November 2021 melalui media massa dan tanggal 24 Desember 2021 melalui media massa;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak datang ataupun menyuruh prang lain sebagai kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 29 Oktober 2021, 12 November 2021, 8 Desember 2021;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak datang ataupun menyuruh prang lain sebagai kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 29 Oktober 2021, 18 November 2021, 14 Desember 2021;

Halaman 12 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 329/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

1. Fotokopi Perjanjian Jual Beli Tanah dibawah tangan antara Hendry dengan Sudiarto blok C4/11 tanggal 18 Januari 2014, selanjutnya diberi tanda P1-A1;
2. Fotokopi Perjanjian Jual Beli Tanah dibawah tangan antara Wilguna Fitra dengan Sudiarto blok C.7/01 tanggal 22 April 2015, selanjutnya diberi tanda P1-A2;
3. Fotokopi Perjanjian Jual Beli Tanah dibawah tangan antara Liechen Budi dengan Sudiarto Blok C.7/02 tanggal 09 April 2015., selanjutnya diberi tanda P1-A3;
4. Fotokopi Perjanjian Jual Beli Tanah dibawah tangan antara M.Rasyid dan Sudiarto blok C.7/03 tanggal 12 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda P1-A4;
5. Fotokopi Perjanjian dibawah tangan antara Sumaryo Ali dan Sudiarto blok C.7/04 tanggal 17 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda P1-A5;
6. Fotokopi Perjanjian dibawah tangan antara Widodo dengan Sudiarto blok C.7/05 tanggal 17 Juli 2015, selanjutnya diberi tanda P1-A6;
7. Fotokopi Perjanjian dibawah tangan antara Bernard Loi dengan Sudiarto blok C.7/06 tanggal 16 Juli 2012, selanjutnya diberi tanda P1-A7;
8. Fotokopi surat keterangan lunas dari Bank Kesejahteraan a/n.Hendry blok C4/11 tanggal 9 Maret 2012, nomor: 190/SKPHB/2012, selanjutnya diberi tanda P1-B1;
9. Fotokopi Surat keterangan lunas dari Bank Kesejahteraan a/n.Wilguna Fitra blok C7/01 tanggal 19 Agustus 2012, nomor: 291/SKPHB/2012, selanjutnya diberi tanda P1-B2

Halaman 13 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 329/Pdt.G/2021/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

10. Fotokopi Surat keterangan lunas dari Bank Kesejahteraan a/n. Liechen Budi blok C7/02 tanggal 24 Agustus 2012, nomor: 292/SKPHB/2012, selanjutnya diberi tanda P1-B3;
11. Fotokopi Surat keterangan lunas dari Bank Kesejahteraan a/n. M. Rasyid blok C7/03 tanggal 14 Maret 2012, nomor: 293/SKPHB/2012, selanjutnya diberi tanda P1-B4;
12. Fotokopi Surat keterangan lunas dari Bank Kesejahteraan a/n. Sumaryo Ali blok C7/04 tanggal 14 Maret 2012, nomor: 194/SKPHB/2012, selanjutnya diberi tanda P1-B5;
13. Fotokopi Surat keterangan lunas dari Bank Kesejahteraan a/n. Widodo blok C7/05 tanggal 23 April 2012, nomor: 195/SKPHB/2012, selanjutnya diberi tanda P1-B6;
14. Fotokopi Surat keterangan lunas dari Bank Kesejahteraan a/n. Bernard Loi blok C7/06 tanggal 17 Juni 2012, nomor: 392/SKPHB/2012, selanjutnya diberi tanda P1-B7;
15. Fotokopi Surat keterangan riwayat tanah dari desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor atas nama Sudiarto Blok C4/11 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-C1;
16. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat tanah dari Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, atas nama Sudiarto Blok C7/01, tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-C2;
17. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat tanah dari Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, atas nama Sudiarto Blok C7/02 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-C3;
18. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat tanah dari Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, atas nama Sudiarto Blok C7/03 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-C4;
19. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat tanah dari Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, atas nama Sudiarto Blok C7/04 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-C5;
20. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat tanah dari Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, atas nama Sudiarto Blok C7/05 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-C6;

Halaman 14 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 329/Pdt.G/2021/PN Cbi



21. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat tanah dari Desa Benteng , Kecamatan Ciampea , Kabupaten Bogor, atas nama Sudiarto Blok C4/06 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-C7;
22. Fotokopi Surat KeteranganPenguasaan Fisik Tanah di Desa Benteng, Kec.Ciampea, Kab.Bogor a/n Sudiarto blok C4/11 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-1D;
23. Fotokopi Surat KeteranganPenguasaan Fisik Tanah di Desa Benteng, Kec.Ciampea, Kab.Bogor a/n Sudiarto blok C7/01 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-2D;
24. Fotokopi Surat KeteranganPenguasaan Fisik Tanah di Desa Benteng, Kec.Ciampea, Kab.Bogor a/n Sudiarto blok C7/02 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-3D;
25. Fotokopi Surat KeteranganPenguasaan Fisik Tanah di Desa Benteng, Kec.Ciampea, Kab.Bogor a/n Sudiarto blok C7/03 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-4D;
26. Fotokopi Surat KeteranganPenguasaan Fisik Tanah di Desa Benteng, Kec.Ciampea, Kab.Bogor a/n Sudiarto blok C7/04 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-5D;
27. Fotokopi Surat KeteranganPenguasaan Fisik Tanah di Desa Benteng, Kec.Ciampea, Kab.Bogor a/n Sudiarto blok C7/05 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-6D;
28. Fotokopi Surat KeteranganPenguasaan Fisik Tanah di Desa Benteng, Kec.Ciampea, Kab.Bogor a/n Sudiarto blok C7/06 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-7D;
29. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Sudiarto diketahui Kepala Desa Benteng Kec.Ciampea, Kab.Bogor atas tanah di blok C4/11 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-1E;
30. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Sudiarto diketahui Kepala Desa Benteng, Kec.Ciampea, Kab.Bogor a/n Sudiarto blok C7/01 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-2E;
31. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Sudiarto diketahui Kepala Desa Benteng, Kec.Ciampea, Kab.Bogor a/n Sudiarto blok C7/02 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-3E;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Sudiarto diketahui Kepala Desa Benteng, Kec.Ciampea, Kab.Bogor a/n Sudiarto blok C7/03 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-4E;
33. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Sudiarto diketahui Kepala Desa Benteng, Kec.Ciampea, Kab.Bogor a/n Sudiarto blok C7/04 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-5E;
34. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Sudiarto diketahui Kepala Desa Benteng, Kec.Ciampea, Kab.Bogor a/n Sudiarto blok C7/05 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-6E;
35. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Sudiarto diketahui Kepala Desa Benteng, Kec.Ciampea, Kab.Bogor a/n Sudiarto blok C7/06 tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P1-7E;
36. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Ibu Idawati dan Penggugat II (Rina Kelina) pada tanggal 17 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P2-1A;
37. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 31/SKLS/2008 dari Bank Kesejahteraan atas nama Wodo Sukiyo, debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) lokasi Perum Ciampea Asri Blok A-18 No.2 Desa Benteng, Ciampea-Kab.Bogor, selanjutnya diberi tanda P2-1B;
38. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, selanjutnya diberi tanda P2-1C;
39. Fotokopi Surat Keterangan Penguasaan Fisik tanah Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor an.Rina Karlina Blok A18/02 tanggal 24 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P2-1D;
40. Fotokopi Surat pernyataan tidak sengketa dari Rina Karlina diketahui Kepala Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, atas tanah di blok A18/02 tanggal 24 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P2-1E;
41. Fotokopi Surat Keterangan Pelepasan Bekas tanah negara dari Kepala Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.no.591/25/VI/2020, atas tanah di blok A18/02 tanggal 24 Juni 2020., selanjutnya diberi tanda P2-1F;
42. Fotokopi bukti Perjanjian kredit pemilikan rumah yang terletak di Desa Banteng, Kecamatan Ciampea (Bogor), Blok A16/no.10 antara PT.Bank

Halaman 16 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 329/Pdt.G/2021/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)



Kesejahteraan ekonomi dengan Widodo Sukiyo No.00015/KPR/07/95, selanjutnya diberi tanda P2-G;

43. Fotokopi Site plan Perum Ciampea Asri blok C7 No.1-6 dan C4/11, selanjutnya diberi tanda P-1;
44. Fotokopi cetak foto objek gugatan Blok c4 No.11 atas nama Sudiarto, selanjutnya diberi tanda P-2;
45. Fotokopi cetak foto objek gugatan Blok C7 No.1-6 atas nama Sudiarto, selanjutnya diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa terhadap bukti –bukti yang diajukan oleh Para Penggugat telah diberi materai dan dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P1-B1 sampai dengan P1-B7, P-1, P-2 dan P-3 yang hanya ditunjukkan fotokopinya saja, namun demikian bukti-bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti sepanjang dikuatkan dengan bukti lainnya dan tidak ada bukti lawan lainnya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi SADLI A S:

- Bahwa tanah milik Sudiarto dan Lina Karlina yang dipermasalahkan tersebut berada di Komplek Perumahan Ciampea Asri;
- Bahwa rumah milik Sudiarto tersebut berada di komplek Perumahan Ciampea Asri di Blok C;
- Sebelum dimiliki SUDIARTO tanah tersebut adalah milik PT. BATUMINDO MASARANA;
- Luas masing-masing tanah di Perumahan Ciampea Asri tersebut adalah rata-rata seluas 70 m²;
- Bahwa tanah tersebut diperoleh SUDIARTO dari Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan;
- Bahwa yang saksi ketahui rumah/tanah milik Sudiarto di Perumahan Ciampea Asri tersebut seluas 200 m² atau sebanyak 4 (empat) unit;
- Bahwa Saksi memiliki rumah di Perumahan Ciampea Asri dan saksi membeli rumah saksi tersebut dari PT.Batumindo Masarana dengan kredit ke PT.Bank Tabungan Negara dan telah memiliki sertifikat kepemilikan ;

Halaman 17 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 329/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Lina Karlina membeli tanah tersebut dari seseorang yang bernama IWAN, namun saat ini IWAN sudah tidak lagi tinggal di perumahan Ciampea Asri;

TB DEDED SYARIFUDIN

- Bahwa tanah milik Sudiarto berada di Komplek Perumahan Ciampea Asri Blok.C.7;
- Bahwa tanah tersebut awalnya milik Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan dan sama dengan rumah milik saksi awalnya milik Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan, namun saksi tidak mengetahui kapan Sudiarto membeli tanah tersebut;
- Bahwa batas tanah milik Sudiarto yang berada di Blok C.7 tersebut adalah ,sebelah barat berbatasan dengan rumah milik saksi, sebelah utara berbatasan dengan jalan, sebelah selatan berbatasan dengan Rumah marah, sebelah timur berbatasan dengan kali;
- Bahwa luas dari masing-masing Kavling tersebut adalah 100 m²;
- Bahwa tanah milik Sudiarto di Perumahan Ciampea Asri tersebut ada 7 kavling dan ketujuh rumah tersebut tidak berada di satu hamparan, 6 (enam) kavling rumah berada dalam satu hamparan di blok C.7 dan 1 kavling berada di Blok C.4;
- Bahwa batas tanah milik Sudiarto yang berada di Blok C.4 tersebut adalah ,sebelah barat berbatasan dengan rumah milik Edi, sebelah utara berbatasan dengan rumah milik Cahya, sebelah selatan berbatasan dengan Rumah Jalan, sebelah timur berbatasan dengan Jalan;
- Saksi mengetahui kalau ketujuh kavling tanah yang berada di Perumahan Ciampea Asri Blok C.7 dan blok C.4 adalah tanah milik Sudiarto karena Sudiarto pernah datang kelokasi tanah tersebut dan bertemu dengan saksi dan Sudiarto tersebut mengatakan kepada saksi kalau tanah yang saksi garap tersebut adalah tanah miliknya;
- Bahwa kandang ayam yang ada di objek sengketa adalah milik Edy;
- Bahwa saksi menggarap tanah di objek sengketa karena mendapat izin dari RW;

Halaman 18 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 329/Pdt.G/2021/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 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek gugatan pada tanggal 8 April 2022, sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah menyerahkan kesimpulan pada tanggal 6 Juni 2022;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi (Cidera janji) dengan tidak menerbitkan dan atau membuat Akta Jual Beli (AJB) dan sertifikat serta surat-surat lain atas Tanah dan Bangunan rumah atas nama Para Penggugat yang berasal dari sertifikat induk HGB Nomor B2 milik PT. Batumindo Masarana;

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca keseluruhan surat gugatan Para Penggugat, yang ternyata Para Penggugat memiliki beberapa bidang tanah di Perumahan Ciampea Asri yang berlokasi di Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa Penggugat I (Sudiarto) dalam surat gugatan mendalilkan bila dirinya telah melakukan pembelian jual beli tanah dengan Hendry, Wilguna Putra, Liechen Budi, M.Rasyid, Sumaryo Ali, Widodo dan Bernard Loi sebagaimana bukti P1-A1 sampai dengan P1-A7 sementara Penggugat II mendalilkan dirinya telah melakukan jual beli tanah dengan Ibu Idawati sebagaimana bukti P2-1A;

Halaman 19 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 329/Pdt.G/2021/PN Cbi



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut maka terdapat pihak lainnya yang seharusnya diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan Para Penggugat yaitu Para Penjual yang telah menjual tanah miliknya kepada Para Penggugat, karena dalam surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut Para Penggugat bukanlah orang yang berhubungan langsung dengan pihak Tergugat yaitu Developer PT. Batumindo Masarana, karena dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut PT. Batumindo Masarana bukanlah sebagai pihak yang ikut dalam perjanjian tersebut, sehingga berdasarkan Pasal 1340 KUHPerdara "*persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya*" sehingga Para Penggugat yang menarik Tergugat yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formal oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima dengan *verstek*, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR, Pasal 1340 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*) dengan *verstek*;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.5.269.000,00(lima juta dua ratus enam puluh sembilan ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa, tanggal 21 Juni 2022, oleh kami, Victor Suryadipta, S.H., sebagai Hakim Ketua, Eduward, S.H., M.H. dan Ruth Marina Damayanti Siregar, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 329/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 14 April 2022, putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut pada hari Senin, tanggal 27 Juni 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rooy Saragih, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Hukum Para Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Eduward, S.H., M.H.

Victor Suryadipta, S.H.

Ruth Marina Damayanti Siregar, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rooy Saragih, S.H., M.H.

Halaman 21 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 329/Pdt.G/2021/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)



Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp 30.0000,00;
2. Pemberkasan	:	Rp. 75.000,00
3. Panggilan	:	Rp 4.050.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp 50.000,00;
5. Kirim wesel	:	Rp 14.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp 1.000.000,00;
7. PNBP PS	:	Rp 10.000,00;
8. Transport ke Pos.....	:	Rp 20.000,00
9. Redaksi.....	:	Rp 10.000,00
10. Materai.....	:	Rp 10.000,00
Jumlah	:	Rp 5.249.000,00;

(lima juta dua ratus empat puluh sembilan ribu)