



**PUTUSAN**  
**Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **PURWANTO**, Swasta, beralamat di Kp. Kavling Telaga Indah RT.002/014, Kel./Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang barat, Kab. Bekasi, sebagai **"PENGGUGAT I"**;
2. **FATIMAH**, Swasta, beralamat di Kp. Bojong Koneng RT.002/002, Kel./Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, sebagai **"PENGGUGAT II"**;
3. **WARMAN SANWARI**, Swasta, beralamat di Kp. Kavling Telaga Indah, RT.002/014, Kel./Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, sebagai **"PENGGUGAT III"**;
4. **SUPENDI**, Swasta, beralamat di Kp. Kavling Baru RT.001/014, Kel./Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, sebagai **"PENGGUGAT IV"**;
5. **CATUR HENDRI ATMOKO**, Swasta, beralamat di Perum Grama Puri Persada Blok L.10 No.24, RT.004/008, Kel./Desa Sukajaya Kec. Cibitung, Kab. Bekasi, sebagai **"PENGGUGAT V"**;
6. **MUHAMMAD IRVAN**, Swasta, beralamat di Perum Telaga Harapan Blok B.11 No.35 RT.003/019, Kel./Desa Telaga Murni, Cikarang Barat, Kab. Bekasi, sebagai **"PENGGUGAT VI"**;
7. **HIMATUL MUFIDAH**, Swasta, beralamat di Kp. Kavling Telaga Indah RT.002/014, Kel./Desa Telaga Murni, Cikarang Barat, Kab. Bekasi, sebagai **"PENGGUGAT VII"**. Dalam hal ini kesemuanya memberikan kuasa kepada **A. BINTORO PONCONUGROHO, S.H.**, dan **MUHAMMAD ABIDZAR, S.H.**, para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **"ABP & PARTNERS"**, beralamat di Sinar Kompas Utama, Jl. Selat Malaka RT.03/01 Blok A.10

Halaman 1 dari 37 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.16, Desa Mekarsari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Januari 2021 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang dengan Nomor 115/Leg. Srt Kuasa Advokat/2021/PN Ckr tanggal 02 Februari 2021, selanjutnya di sebut sebagai **“para PENGGUGAT”**

Lawan:

1. **Haji CECEP Bin Haji MASUD**, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kp. Bojong Koneng RT.003/002 No.158, Desa Telaga Murni, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, dalam hal ini memberikan Kuasa Insidentil kepada **KIKI NURILLAH RAHMAWATI** berdasarkan Surat Izin Beracara Insidentil Nomor : 5/BH.INS/II/2021/PN.Ckr yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Cikarang tertanggal 24 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **“TERGUGAT”**;
2. **KHAIRUL ASWIN, S.H.**, Notaris, beralamat Kantor di Jl. Gatot Subroto, No.92, Cikarang - Bekasi 17530, 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 25 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 1 Maret 2021 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa benar PARA PENGGUGAT adalah pembeli tanah yang beritikad baik di mana tanah Kavling yang dibelinya dari TERGUGAT secara di cicil dan sudah lunas. Adapun tanah yang dibelinya akan diuraikan sebagai berikut:
  - 1.1. Bahwa objek tanah yang di beli PENGGUGAT I dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.107) RT.002/006 (saat ini RW.014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 78 M<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.1684/Telaga Murni,

Halaman 2 dari 37 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.18 Tanggal 19 Juli 2012 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jl. Garuda I (dahulu Jalan Kavling)  
Sebelah Timur : Milik Ibu Fatimah (dahulu Kavling No. C)  
Sebelah Selatan : Tanah kosong (dahulu Kavling No. D)  
Sebelah Barat : Milik Ibu Sutatik (dahulu Kavling No. A)

1.2. Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT II dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.106) RT.002/006 (saat ini RW.014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 78 M<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287/Telaga Murni (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.26 Tanggal 28 Februari 2014 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jl. Garuda I (dahulu Jalan Kavling)  
Sebelah Timur : SMK 11 Maret  
Sebelah Selatan : Tanah kosong (dahulu Kavling No. D)  
Sebelah Barat : Milik Bpk. Purwanto (dahulu Kavling No. B)

1.3. Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT III dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.79) RT.002/006 (saat ini RW.014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 222 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh dua meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Sertipikat Hak Milik No.7287/Telaga Murni (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.206 Tanggal 28 Desember 2012 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Milik Bpk. Warno (dahulu NIB No. 03612)  
Sebelah Timur : Milik Bpk. Gunawan (dahulu Kavling No. 307)  
Sebelah Selatan : Jl. Garuda I (dahulu Jl. Kavling)  
Sebelah Barat : Milik Wawan Dwi Leksana (d/h Kavling 304)

1.4. Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT IV dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Baru No.96) RT.002/006 (saat ini RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 106 M<sup>2</sup> (seratus enam meter persegi)

Halaman 3 dari 37 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr

#### 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

sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.29 Tanggal 25 Juli 2012 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Kav. Rawa Asih (dahulu NIB No. 03612)  
Sebelah Timur : Milik Bpk. Endarto YM (d/h. Kavling No. 303)  
Sebelah Selatan : Jl. Garuda I (dahulu Jalan Kavling)  
Sebelah Barat : Milik bpk. Sugianto (dahulu Kavling No. 301)

1.5.Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT V dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng RT.002/006 (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah RT.002/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 85 M<sup>2</sup> (delapan puluh lima meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.8 Tanggal 7 Juli 2020 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Milik Alm. Bpk. Andre & Ibu Tri  
(dahulu Kavling No. 5)  
Sebelah Timur : Jalan Kavling  
Sebelah Selatan : Milik Bpk. Agus (dahulu Kavling No. 7)  
Sebelah Barat : Milik Bpk. Mardani (dahulu Kavling No. 15)

1.6.Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT VI dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng RT.002/006 (saat ini dikenal Kp. Kavling Baru RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 85 M<sup>2</sup> (delapan puluh lima meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.8 Tanggal 10 Mei 2016 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Milik Bpk. Basuki (dahulu Kavling No. 20)  
Sebelah Timur : Milik Bpk. Eko Daryono (dahulu Kavling No. 2)  
Sebelah Selatan : Milik Bpk. Dena (dahulu Kavling No. 18)  
Sebelah Barat : Jalan Kavling

1.7.Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT VII dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng RT.002/006 (Saat ini dikenal Kp. Kavling

Halaman 4 dari 37 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr

#### 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

Telaga Indah No. 115 RT.002/014), Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 80 M<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.16 Tanggal 10 Mei 2014 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Milik Bpk. Kosasih  
(d/h. Tanah pecahannya/Kav. Milik Ibu Enih)  
Sebelah Timur : SMK 11 Maret  
Sebelah Selatan : SMK 11 Maret (dahulu Tanah  
pecahannya/Kav. Milik Bpk. Supatno)  
Sebelah Barat : Jalan Kavling)

2. Bahwa pada faktanya, PARA PENGGUGAT tidak dapat melakukan proses untuk memiliki Sertipikat hak Milik atas tanah-tanah yang dibelinya dari TERGUGAT lantaran peningkatan dari Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) menjadi Akta Jual Beli (AJB) dipersulit oleh TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT;
3. Bahwa ketika PARA PENGGUGAT mendatangi TERGUGAT untuk melakukan proses lanjutan yakni menandatangani AJB agar pembuatan alas hak berupa Sertipikat Hak milik dapat diperoleh PARA PENGGUGAT, TERGUGAT “melempar” tanggung jawabnya dengan mengatakan bahwa itu sudah diserahkan ke Notaris yang dalam perkara a quo adalah TURUT TERGUGAT. Dan manakala PARA PENGGUGAT mendatangi TURUT TERGUGAT, yang bersangkutan tidak mau memproses lantaran belum mendapat persetujuan dari TERGUGAT;
4. Bahwa faktanya, PARA PENGGUGAT secara satu persatu pernah di minta oleh TERGUGAT untuk mendatangi Notaris yang dalam perkara a quo adalah TURUT TERGUGAT guna melakukan penadatanan AJB, namun oleh karena PARA PENGGUGAT “buta hukum” ternyata apa yang PARA PENGGUGAT tanda tangani di kantor TURUT TERGUGAT adalah bukan berupa AJB, melainkan APJB sebagaimana diuraikan pada posita nomor 1 tersebut di atas;
5. Bahwa pembelian tanah kavling oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebagaimana diuraikan di atas telah memenuhi kriteria sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerd, karena jual beli dilakukan dengan tata cara atau

Halaman 5 dari 37 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr

#### 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)





prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, hal ini sesuai dengan SEMA No. 4 Tahun 2016;

Jika dikaitkan dengan pengertian itikad baik, maka mengacu pada Pasal 531 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa kedudukan itu beritikad baik manakala pihak yang memegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana dia tidak mengetahui akan cacat yang terkandung didalamnya;

6. Bahwa pada faktanya, sampai dengan gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Cikarang, TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT masih belum melakukan proses pemecahan Sertipikat guna proses balik nama dari TERGUGAT ke PARA PENGGUGAT;

7. Bahwa perbuatan TERGUGAT jelas merugikan PARA PENGGUGAT karena kepentingan hukum PARA PENGGUGAT sebagai pembeli beritikad baik telah dicerai yang tentunya berakibat merugikan PARA PENGGUGAT, adapun kerugian di maksud adalah sebagai berikut:

7.1. PARA PENGGUGAT tidak memiliki bukti hak berupa Sertipikat sementara pembayaran telah PARA PENGGUGAT lunasi seluruhnya;

7.2. PARA PENGGUGAT tidak dapat melakukan penjualan (jika ingin di jual) terhadap tanah miliknya;

7.3. PARA PENGGUGAT tidak dapat melakukan pinjaman atau membebankan hak tanggungan ke Bank karena tidak memiliki Sertipikat Hak Milik;

7.4. PARA PENGGUGAT harus menyewa jasa pengacara yang tentunya berbiaya.

8. Bahwa oleh karena itu, perbuatan TERGUGAT adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum di mana mendatangkan kerugian terhadap PARA PENGGUGAT, maka TERGUGAT harus mengganti kerugian PARA PENGGUGAT. Hal ini sesuai Pasal 1365 KUHPdata: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";*

9. Bahwa atas Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT yang mengakibatkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT, dan nilai kerugian materiil dan kerugian immaterial adalah sebagai berikut:

9.1. Kerugian materiil dan immateriil PENGGUGAT I:

- Pembelian Tanah sejumlah Rp.15.600.000,- (lima belas juta enam ratus ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya bangun rumah lebih kurang sejumlah Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
- Biaya jasa pengacara sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Kerugian immaterial sejumlah Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Jumlah Kerugian: Rp.690.600.000,- (enam ratus Sembilan puluh juta enam ratus ribu rupiah).

## 9.2. Kerugian materiil dan immateriil PENGUGAT II:

- Pembelian Tanah sejumlah Rp.15.600.000,- (lima belas juta enam ratus ribu rupiah);
- Biaya bangun rumah lebih kurang sejumlah Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Biaya jasa pengacara sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Kerugian immaterial sejumlah Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Jumlah Kerugian: Rp.640.600.000,- (enam ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah).

## 9.3. Kerugian materiil dan immateriil PENGUGAT III:

- Pembelian Tanah sejumlah Rp.22.200.000,- (dua puluh dua juta dua ratus ribu rupiah);
- Biaya bangun rumah lebih kurang sejumlah Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
- Biaya jasa pengacara sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Kerugian immaterial sejumlah Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Jumlah Kerugian: Rp.997.200.000,- (Sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah).

## 9.4. Kerugian materiil dan immateriil PENGUGAT IV:

- Pembelian Tanah sejumlah Rp.15.900.000,- (lima belas juta sembilan ratus ribu rupiah);
- Biaya bangun rumah lebih kurang sejumlah Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- Biaya jasa pengacara sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

Halaman 7 dari 37 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr

### 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)



- Kerugian immaterial sejumlah Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Jumlah Kerugian: Rp.740.900.000,- (tujuh ratus empat puluh juta Sembilan ratus ribu rupiah).

**9.5. Kerugian materiil dan immateriil PENGUGAT V:**

- Pembelian Tanah sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Biaya jasa pengacara sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Kerugian immaterial sejumlah Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Jumlah Kerugian: Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah).

**9.6. Kerugian materiil dan immateriil PENGUGAT VI:**

- Pembelian Tanah sejumlah Rp.21.250.000,- (dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Biaya bangun rumah lebih kurang sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Biaya jasa pengacara sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Kerugian immaterial sejumlah Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Jumlah Kerugian: Rp.596.250.000,- (lima ratus Sembilan puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

**9.7. Kerugian materiil dan immateriil PENGUGAT VII:**

- Pembelian Tanah sejumlah Rp.16.000.000,- (enam belas juta rupiah);
- Biaya bangun rumah lebih kurang sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Biaya jasa pengacara sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Kerugian immaterial sejumlah Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Jumlah Kerugian: Rp.591.000.000,- (lima ratus Sembilan puluh satu juta rupiah).

- 10. Bahwa untuk menjamin agar TERGUGAT melaksanakan putusan perkara *a quo*, maka layak dan pantas TERGUGAT dibebankan uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari apabila**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak melaksanakan putusan perkara *a quo* terhitung sejak perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

11. Bahwa agar gugatan tidak ilusional dan menghindari pengingkaran isi putusan kelak oleh TERGUGAT, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan milik TERGUGAT yang terletak di Kp. Bojong Koneng RT.003/002 No.158, Kel./Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi;
12. Bahwa oleh karena Gugatan perkara *a quo* didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka PENGGUGAT mohon agar Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum *Verzet*, banding dan Kasasi.

Berdasarkan uraian yang merupakan fakta hukum, PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk memberi putusan sebagai berikut:

1. mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT I sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.107) RT.002/006 (saat ini RW.014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 78 M<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.1684/Telaga Murni;
3. Menyatakan PENGGUGAT II sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.106) RT.002/006 (saat ini RW.014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 78 M<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287/Telaga Murni (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni);
4. Menyatakan PENGGUGAT III sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.79) RT.002/006 (saat ini RW.014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 222 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh dua meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Sertipikat Hak Milik No.7287/Telaga Murni (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni);

#### Disclaimer

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



5. Menyatakan PENGGUGAT IV sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Baru No.96) RT.002/006 (saat ini RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 106 M<sup>2</sup> (seratus enam meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni);
6. Menyatakan PENGGUGAT V sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Bojong Koneng RT.002/006 (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah RT.002/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 85 M<sup>2</sup> (delapan puluh lima meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni);
7. Menyatakan PENGGUGAT VI sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Bojong Koneng RT.002/006 (saat ini dikenal Kp. Kavling Baru RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 85 M<sup>2</sup> (delapan puluh lima meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni);
8. Menyatakan PENGGUGAT VII sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Bojong Koneng RT.002/006 (Saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.115 RT.002/014), Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 80 M<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni);
9. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pembeli beritikad baik;
10. Menyatakan perbuatan TERGUGAT merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
11. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslaagh*) atas tanah dan bangunan milik TERGUGAT yang terletak di Kp. Bojong Koneng RT.003/002 No.158, Kel./Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi;
12. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk melakukan proses pemecahan Sertipikat, terhadap tanah yang telah di beli secara lunas oleh PENGGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI serta TERGUGAT VII;
13. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk melakukan proses pembuatan Akta Jual Beli melalui TURUT TERGUGAT terhadap Tanah



yang di beli oleh PENGGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI serta TERGUGAT VII;

14. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk patuh terhadap isi putusan perkara aquo;

15. Menyatakan Putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorad*), walaupun ada *Verzet*, *Banding*, dan *Kasasi*;

16. Menghukum TERGUGAT untuk mengganti kerugian materiil PARA PENGGUGAT sejumlah Rp.2.831.550.000,- (dua milyar delapan ratus tiga puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

16.1. Mengganti kerugian materiil kepada PENGGUGAT I sejumlah Rp.440.600.000,- (empat ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah);

16.2. Mengganti kerugian materiil kepada PENGGUGAT II sejumlah Rp.390.600.000,- (tiga ratus Sembilan puluh juta enam ratus ribu rupiah);

16.3. Mengganti kerugian materiil kepada PENGGUGAT III sejumlah Rp.747.200.000,- (tujuh ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah);

16.4. Mengganti kerugian materiil kepada PENGGUGAT IV sejumlah Rp.490.900.000,- (empat ratus Sembilan puluh juta Sembilan ratus ribu rupiah);

16.5. Mengganti kerugian materiil kepada PENGGUGAT V sejumlah Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);

16.6. Mengganti kerugian materiil kepada PENGGUGAT VI sejumlah Rp.346.250.000,- (tiga ratus empat puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

16.7. Mengganti kerugian materiil kepada PENGGUGAT VII sejumlah Rp. 341.000.000,- (tiga ratus empat puluh satu juta rupiah).

17. Menghukum TERGUGAT untuk mengganti kerugian immateriil kepada PARA PENGGUGAT sejumlah Rp.1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan ketentuan PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III, PENGGUGAT IV, PENGGUGAT V dan PENGGUGAT VI serta PENGGUGAT VII masing-masing mendapat penggantian sejumlah Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari apabila TERGUGAT tidak melaksanakan amar putusan Pengadilan Negeri Cikarang sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap dan mengikat (*incraht van gewijsde*);

19. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara a quo.

## ATAU:

Apabila Yang mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya sementara untuk Tergugat menghadap Kuasa Isidentilnya sedangkan Turut Tergugat tidak datang menghadap ke persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap sebagai wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan meskipun Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut sebagaimana ternyata pada Relaas Panggilan Sidang;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Samsiati, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 April 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## DALAM EKSEPSI :

### 1. Tentang Kompetensi Relatif:

Bahwa Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang mengadili perkara a quo.

- Gugatan para Penggugat didasarkan pada suatu perjanjian, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli masing-masing No. 18 tanggal 19 Juli 2012, No. 26 tanggal 28 Februari 2014, No. 26 tanggal 28 Desember 2012, No. 29 tanggal 25 Juli 2012, No. 8 tanggal 07 Juli 2020, No. 8 tanggal 10 Mei 2016 dan No. 16 tanggal 10 Mei 2014, kesemuanya dibuat di hadapan

Halaman 12 dari 37 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat selaku Notaris, untuk selanjutnya dalam Eksepsi dan Jawaban ini disebut *Perjanjian*.

- Pada salah satu pasal Perjanjian tersebut dinyatakan bahwa "*para pihak sepakat untuk memilih tempat tinggal yang umum dan tetap pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi*", dengan demikian seharusnya Gugatan para Penggugat diajukan ke Pengadilan Negeri Bekasi.

- Oleh karena Gugatan para Penggugat diajukan ke Pengadilan Negeri Cikarang, maka Gugatan cacat secara formil, sehingga sangat beralasan Gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

## 2. Gugatan para Penggugat Tidak Jelas (Kabur):

Tentang dalil adanya kerugian biaya bangun rumah :

- Bahwa pada angka 9 para Penggugat mendalilkan adanya kerugian berupa biaya bangun rumah. Adanya kerugian biaya bangun rumah tersebut tidak jelas karena dalam Perjanjian sama sekali tidak menyebutkan adanya objek rumah, dengan demikian Gugatan para Penggugat tidak jelas (kabur). Karena Gugatan Penggugat tidak jelas (kabur), maka Gugatan para Penggugat sudah sepantasnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Gugatan Wan Prestasi :

- Bahwa Gugatan para Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

- Pada angka 6 para Penggugat juga mendalilkan "Tergugat dan Turut Tergugat masih belum melakukan proses pemecahan sertifikat" yang merupakan Perbuatan Wanprestasi terhadap Perjanjian tersebut. Dengan demikian semakin tidak jelas (kabur) Gugatan para Penggugat yang sudah bercampur aduk antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Wanprestasi. Apabila Gugatan yang bercampur aduk antara Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Wanprestasi, maka Gugatan para Penggugat adalah Gugatan yang tidak jelas (kabur). Dengan tidak jelasnya (kaburnya) Gugatan Para Penggugat, maka Gugatan para Penggugat sudah sepantasnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## Gugatan Penggugat Prematur:

- Bahwa Gugatan para Penggugat Prematur karena Perjanjian tersebut berlaku setelah pemecahan sertifikat dimohonkan ke Kantor Pertanahan. Permohonan pemecahan sertifikat diajukan ke Kantor Pertanahan Kab. Bekasi berdasarkan Kuasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5

Halaman 13 dari 37 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr

### 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

Perjanjian. Biaya pemecahan sertipikat menjadi tanggungan dan dibayar oleh para Penggugat (vide Pasal 13 Perjanjian).

- Bahwa sesungguhnya untuk mempermudah para pembeli memperoleh sertipikat pemecahan atas tanah yang telah dijual oleh Tergugat secara sebagian-sebagian (kaveling), maka asli sertipikat (Hak Milik No. 1684/TELAGA MURNI) terhitung sejak tanah tersebut dipasarkan lebih kurang sejak tahun 2003, sudah dititipkan oleh Tergugat pada Kantor Turut Tergugat.

- Faktanya para Penggugat belum pernah mengajukan permohonan pemecahan sertipikat tersebut ke Kantor Pertanahan Kab. Bekasi, dengan demikian jelas gugatan *a quo* Prematur untuk diajukan ke Pengadilan.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas.

2. Bahwa pada angka 1 para Penggugat mendalilkan pembeli tanah yang beritikad baik, telah membeli tanah dari Tergugat, pembelian dilakukan dengan cara dicicil dan cicilan sudah lunas:

a. Bahwa dalil Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat VII adalah benar.

b. Akan tetapi Dalil Penggugat V tidak tepat, karena sesungguhnya Penggugat V membeli tanah tersebut bukan dari Tergugat dan Tergugat tidak pernah menerima uang cicilan dari Penggugat V. Sesungguhnya Tergugat menjual tanah tersebut kepada AGUS BUWONO berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal 23 Nopember 2013, No. 53 pada waktu itu dibuat di hadapan Turut Tergugat dan selanjutnya oleh AGUS BUWONO tanah tersebut dijual lagi kepada Penggugat V. Karena pemecahan sertipikatnya belum dimohonkan oleh AGUS BUWONO dan Penggugat V berkehendak dan bersedia membeli tanah tersebut. Untuk mempermudah proses peralihan hak di kemudian hari, maka AGUS BUWONO meminta bantuan kepada Tergugat, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal 23 Nopember 2013, No. 53 tersebut dibatalkan berdasarkan Akta Pembatalan tertanggal 07 Juli 2020, No. 7, juga dibuat di hadapan Turut Tergugat. Selanjutnya antara Tergugat dan Penggugat V ditandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal 07 Juli 2020, No. 8 tersebut.

c. Demikian pula dengan dalil Penggugat VI juga tidak tepat, karena sesungguhnya Tergugat menjual tanah tersebut kepada ZAFAR SIDIK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal 29 Juni 2013, No. 75 dan selanjutnya tanah tersebut dibeli oleh Penggugat VI dari ZAFAR SIDIK. Untuk mempermudah proses peralihan hak di kemudian hari, maka diperlukan bantuan dari Tergugat, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal 29 Juni 2013, No. 75 dibatalkan berdasarkan Akta Pembatalan tertanggal 10 Mei 2016, No. 7, juga dibuat di hadapan Turut Tergugat. Selanjutnya antara Tergugat dan Penggugat VI ditandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal 10 Mei 2012, No. 16 tersebut.

d. Perjanjian tersebut adalah sebagai bukti yuridis (bukti otentik) kalau tanah tersebut

secara hukum adalah sah milik para Penggugat, sehingga sesungguhnya para Penggugat tidak perlu meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim amar putusan yang berbunyi sebagai pemilik sah atas dan bangunan yang terletak sebagaimana dimaksud pada Petitum 2 sampai dengan 8.

e.

Faktanya tanah tersebut pada saat ini secara fisik juga dimiliki dan dikuasai oleh Para Penggugat, walaupun pemecahan sertifikatnya belum dimohonkan ke Kantor Pertanahan Kab. Bekasi dan sampai saat gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Cikarang Para Penggugat tidak pernah mendapat rintangan dan/atau hambatan dalam memanfaatkan tanah tersebut sebagaimana mestinya.

f.

Proses pemecahan dan balik nama sertifikat adalah proses administrasi pada Kantor Pertanahan.

g.

Namun Para Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sesungguhnya tidak ada, karena Perjanjian (PJB) tersebut adalah *domain* Turut Tergugat, begitu pula para Penggugat belum memperoleh sertifikat pemecahan adalah Prestasi Para Penggugat terhadap Perjanjian tersebut.

h.

Tidak ada sama sekali dalil kerugian para Penggugat sebagai akibat dari perbuatan hukum Tergugat.

i.

Sehingga dengan demikian para Penggugat bukanlah pembeli yang beritikad baik dengan cara mendalilkan Tergugat telah melakukan



Perbuatan Melawan Hukum yang bermaksud mengalihkan pemenuhan atas Prestasi dalam Perjanjian tersebut dari para Penggugat kepada Tergugat.

3.

Bahwa pada angka 2 para Penggugat mendalilkan dipersulit untuk memperoleh Akta Jual Beli (AJB):

- Tergugat tidak pernah mempersulit Para Penggugat, dalil tersebut adalah dalil yang tidak jelas dan mengada-ada. Perihal peningkatan dari Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi Akta Jual Beli (AJB) bukan merupakan kewenangan Tergugat.

- Namun apabila perjanjian tersebut dipahami, maka dalam Perjanjian tersebut telah dijelaskan bahwa Akta Jual Beli yang didalilkan oleh para Penggugat baru akan ada dan/atau bisa dibuat setelah sertipikat pemecahan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

4. Bahwa pada angka 3 para Penggugat mendalilkan Tergugat melempar tanggung jawab kepada Turut Tergugat dan penandatanganan AJB memerlukan persetujuan Tergugat:

- Tergugat tidak pernah melempar tanggung jawab kepada Turut Tergugat dan dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada. Demikian pula dalil bahwa AJB memerlukan persetujuan Tergugat adalah dalil yang tidak mempunyai dasar hukum. Dasar hukum atas penandatanganan AJB sudah tercantum dalam Pasal 6 Perjanjian.

5. Bahwa pada angka 4 para Penggugat mengakui buta hukum :

- Bahwa para Penggugat buta hukum adalah alasan klasik yang dibuat-buat. Faktanya Perjanjian tersebut sebelum ditandatangani oleh para Tergugat oleh Turut Tergugat telah dibacakan dan dijelaskan secara detail.

- Bahwa agar para Penggugat tidak keliru dalam memahami Perjanjian tersebut, alangkah baiknya para Penggugat bertanya dan berkonsultasi lebih dahulu ke Kantor Pertanahan Kab. Bekasi sebagai atasan Turut Tergugat baik mengenai tata cara proses pemecahan sertipikat atau apakah dengan membuat/mengeluarkan Perjanjian tersebut dan menolak untuk membuat AJB Turut Tergugat telah melanggar peraturan jabatannya baik sebagai Notaris atau PPAT.



6. Bahwa pada angka 5 para Penggugat kembali mendalilkan bahwa para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik :

Sebagaimana jawaban Tergugat pada angka 2 Justru dalam hal ini Para Penggugat tidak beritikad baik. Bahwa apabila masing-masing Perjanjian tersebut dipelajari secara seksama, maka dapat dipahami sebagai berikut:

a. Perjanjian tersebut adalah perjanjian jual beli tanah, yaitu sebagian dari sertifikat induk, masing-masing Hak Milik No. 1684/TELAGA MURNI (dan telah dipecah menjadi Hak Milik No. 7287/TELAGA MURNI).

b. Karena jual beli sebagian (bukan jual beli keseluruhan), sesuai dengan peraturan yang berlaku pada Kantor Pertanahan Kab. Bekasi, maka Turut Tergugat membuat bentuk hukum berupa Perjanjian (PJB) tersebut.

c. Jual beli tersebut sesungguhnya belum terlaksana secara sempurna namun secara hukum tanah tersebut sah sebagai milik/kepunyaan pembeli (para Penggugat), karena ada Prestasi yang wajib dipenuhi oleh pembeli (para Penggugat) termasuk pemecahan sertifikat (vide Pasal 5 Perjanjian), penandatanganan AJB (vide Pasal 6 Perjanjian), pembayaran pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku (vide Pasal 13 Perjanjian). Keseluruhan pemenuhan Prestasi tersebut merupakan kewajiban dari masing-masing Penggugat.

d. Adapun AJB yang didalilkan oleh para Penggugat baru akan ada dan/atau dibuat di hadapan PPAT yang berwenang, yaitu segera setelah sertifikat pemecahan terbit dan terdaftar (lebih dahulu) atas nama Tergugat.

e. Sangat jelas dan terang bahwa para Penggugat telah lalai dan tidak melaksanakan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam Perjanjian tersebut.

f. Sekali lagi Tergugat menyatakan bahwa para Penggugat bukanlah pembeli yang beritikad baik dengan cara mendalilkan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (yang sesungguhnya perbuatan yang didalilkan tersebut tidak ada) yang bertujuan mengalihkan dan melemparkan tanggung jawab dan pemenuhan kewajiban dalam Perjanjian tersebut dari para Penggugat kepada Tergugat dan Turut Tergugat.

7. Bahwa pada angka 6 para Penggugat mendalilkan Tergugat dan Turut Tergugat *masih belum melakukan proses pemecahan sertifikat*:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebagaimana uraian Tergugat dalam jawaban ini serta dalam Perjanjian telah disepakati bahwa proses pemecahan sertipikat adalah menjadi tanggung jawab para Penggugat (vide kuasa dalam Pasal 5 Perjanjian), pemecahan sertipikat memerlukan biaya dan biaya pemecahan sertipikat tersebut adalah menjadi tanggung jawab para Penggugat (vide Pasal 13 Perjanjian), para Penggugat tidak pernah minta bantuan kepada Tergugat untuk mengurus pemecahan sertipikat, Tergugat tidak pernah menerima biayanya dari para Penggugat, sehingga pemecahan sertipikat tersebut tidak pernah diajukan ke Kantor Pertanahan, dengan demikian dalil para Penggugat adalah dalil yang tidak mempunyai dasar hukum.
- 8. Bahwa pada angka 7, 8 dan 9 Para Penggugat mendalikan adanya kerugian dan Perbuatan Melawan Hukum :  
Dalil tersebut adalah jelas dalil mengada-ada, dibuat-buat dan sama sekali tidak mempunyai dasar secara hukum, karena :
  - a. Tidak ada perbuatan Tergugat yang merugikan dan melanggar hak para Penggugat.
  - b. Pemenuhan Prestasi dalam Perjanjian tersebut adalah kewajiban masing-masing Penggugat.
  - c. Mengenai masalah para Penggugat tidak memperoleh peningkatan PJB menjadi AJB adalah bukan merupakan kewenangan Tergugat.
  - d. Mengenai masalah para Penggugat belum memperoleh sertipikat atas tanah tersebut bukan pula karena perbuatan Tergugat, hal itu adalah karena kelalaian para Penggugat sendiri yang tidak memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian tersebut.
  - e. Adapun kerugian yang diderita oleh para Penggugat berupa kerugian biaya bangunan rumah bukan karena perbuatan hukum Tergugat sebagaimana telah dijelaskan dalam Eksepsi di atas. Demikian pula kerugian berupa jasa pengacara juga bukan karena perbuatan Tergugat, yang seharusnya kerugian itu tidak ada apabila para Penggugat beritikad berkonsultasi dengan Kantor Pertanahan atau bertanya kepada pembeli (konsumen) lain yang telah berhasil memiliki sertipikat atau mengurus pemecahan sertipikat tersebut melalui Turut Tergugat mengingat asli sertipikat induk sudah dititip oleh Tergugat di Kantor Turut Tergugat.

Halaman 18 dari 37 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr

#### 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)





f. Sehingga dengan demikian unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Indonesia) tidak dipenuhi.

g. Bahwa dari uraian tersebut di atas, jelas para Penggugatlah yang tidak beritikad baik dan Para Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena dengan adanya Gugatan Penggugat ini membuat pemikiran Tergugat menjadi terganggu baik secara fisik maupun psikologis.

9. Bahwa dalil Penggugat pada angka 10, 11 dan 12 untuk membebaskan Uang Paksa (Dwangsom) kepada Tergugat, Sita Jaminan (*conservatoir beslaagh*) terhadap tanah dan bangunan Tergugat dan putusan serta-merta dalam perkara *a quo* adalah tidak tepat dan sama sekali tidak mempunyai dasar hukum, karena seluruh kerugian yang didalilkan oleh para Penggugat adalah bukan sebagai akibat perbuatan dan/atau kelalaian dari Tergugat dan Turut Tergugat akan tetapi adalah sebagai akibat dari kelalaian para Penggugat sendiri karena tidak memenuhi prestasi sesuai Perjanjian tersebut.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dengan ini Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis yang menyidangkan perkara ini untuk menolak Gugatan para Penggugat dengan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan para Penggugat tidak mempunyai itikad baik.
3. Menyatakan Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan seluruh kerugian para Penggugat, termasuk kerugian materiil sebesar Rp. 2.831.550.000, - (dua miliar delapan ratus tiga puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) , dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.750.000.000, - (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), adalah bukan/atau tidak karena perbuatan atau kesalahan Tergugat akan tetapi sebagai akibat dari kelalaian para Penggugat.
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslaagh*) atas bangunan milik Tergugat yang terletak di Kp. Bojong



Koneng, RT/RW: 003/002 No. 158, Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi.

6. Menyatakan seluruh proses pemecahan sertifikat tersebut termasuk biaya-biaya yang akan timbul sepenuhnya menjadi tanggung jawab para Penggugat.
7. Menyatakan para Penggugat wajib memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian, termasuk ketentuan mengenai Akta Jual Beli yang didalilkan oleh para Tergugat.
8. Menyatakan tidak beralasan Tergugat dibebani Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.0000,- (satu juta rupiah ) perhari.
9. Menghukum para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat, Kuasa para Penggugat mengajukan Replik yang diterima tanggal 10 Mei 2021;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Kuasa Penggugat, Tergugat mengajukan Duplik yang diterima tanggal 24 Mei 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi kewenangan mengadili secara relatif, di mana gugatan penggugat seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri Bekasi bukan di Pengadilan Negeri Cikarang karena dalam Pasal 8 Akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 08 Desember 2005 dengan nomor 762/2005 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
2. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat tidak jelas (Kabur)/(Obscuur Libel),

Halaman 20 dari 37 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr



- a. Dengan adanya kerugian berupa biaya bangun rumah tersebut tidak jelas karena dalam Perjanjian sama sekali tidak menyebut adanya objek rumah;
- b. Gugatan Penggugat yang sudah bercampur aduk antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Wanprestasi, Gugatan Penggugat merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedangkan dalil – dalil Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Perjanjian tersebut;
3. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Prematur, Gugatan para Penggugat Prematur karena Perjanjian tersebut berlaku setelah pemecahan sertifikat dimohonkan ke Kantor Pertanahan, sedangkan sampai saat ini para Penggugat belum pernah mengajukan pemecahan sertifikat ke Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi eksepsi dari Tergugat Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

#### Ad.1 Eksepsi kewenangan mengadili secara relative

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 8 Juni 2021 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi dari Tergugat terkait Kompetensi Relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang berwenang untuk mengadili perkara perdata gugatan No. 22/Pdt.G/2021/PN Ckr;
3. Memerintahkan sidang pemeriksaan perkara ini dilanjutkan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

#### Ad.2 Eksepsi tentang Gugatan Penggugat tidak jelas (Kabur)/(Obscuur Libel)

- a. Dengan adanya kerugian berupa biaya bangun rumah tersebut tidak jelas karena dalam Perjanjian sama sekali tidak menyebut adanya objek rumah;
- b. Gugatan Penggugat yang sudah bercampur aduk antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Wanprestasi, Gugatan Penggugat merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedangkan dalil – dalil Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Perjanjian tersebut;

Menimbang, arti *obscur libel* itu sendiri adalah tulisan tidak terang. Adapun yang dimaksud dengan surat gugatan *obscur libel* adalah surat



gugatan yang tidak terang atau gelap isinya (*onduidelijk*). Pada dasarnya Pasal 118 HIR/142 RBg dan Pasal 120 HIR/144 RBg, tidak menetapkan syarat formulasi atau isi gugatan. Persyaratan mengenai isi gugatan kita jumpai dalam Pasal 8 angka 3 Rv, yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat:

1. Identitas dari para pihak;
2. Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (*middelen van den eis*) atau lebih dikenal dengan *fundamentum petendi* atau posita; dan
3. Tuntutan atau *petitum*;

(Bandingkan dengan: Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-6, Yogyakarta: Liberty, 2002, hal. 49-51);

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat, terhadap eksepsi poin a yang menyatakan adanya petitum kerugian berupa biaya bangun rumah sedangkan menurut Tergugat hal tersebut tidak ada dalam perjanjian sehingga Gugatan menjadi tidak jelas;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah masuk dalam materi pokok perkara karena Majelis Hakim harus melihat perjanjian yang dimaksud oleh Tergugat untuk menentukan apakah ada biaya bangun rumah seperti yang didalilkan oleh Penggugat sehingga eksepsi poin a ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari aspek isi gugatan, terhadap eksepsi poin b yang menyatakan Gugatan Penggugat merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedangkan dalil – dalil Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Perjanjian, setelah mencermati Gugatan dari Penggugat yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum namun dalil – dalil dari Penggugat sebagian besar mendasarkan pada Perjanjian Jual Beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang termasuk Wanprestasi;

Menimbang, bahwa terdapat Yurisprudensi Putusan MA Nomor 2686 K/Pdt/1985 yang mana dalam putusan tersebut dikatakan meski dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan peristiwa hukum yang sebenarnya adalah Wanprestasi namun Gugatan dianggap tidak Obscur Libel, Apabila Hakim menemukan kasus seperti ini dia dapat mempertimbangkan bahwa dalil gugatan itu adalah wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut diatas maka walaupun Gugatan Penggugat merupakan Gugatan Perbuatan Melawan



Hukum namun dalil – dalil Gugatan dari Penggugat adalah Wanprestasi maka menurut Majelis Hakim Gugatan dari Penggugat dapat dipertimbangkan sebagai Gugatan Wanprestasi, sehingga eksepsi poin b dari Tergugat dinyatakan ditolak;

**Ad.3 Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Prematur**

Menimbang, bahwa gugatan prematur diartikan sebagai gugatan yang diajukan **masih terlampau dini**. Sifat atau keadaan prematur melekat pada:

- Batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai;
- Batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur;

**(M. Yahya Harahap** dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*) (hal. 457)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin ketiga yang menyatakan Gugatan para Penggugat Prematur karena Perjanjian tersebut berlaku setelah pemecahan sertifikat dimohonkan ke Kantor Pertanahan, sedangkan sampai saat ini para Penggugat belum pernah mengajukan pemecahan sertifikat ke Kantor Pertanahan, maka terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah masuk dalam materi pokok perkara karena Majelis Hakim harus melihat perjanjian yang dimaksud oleh Tergugat sehingga eksepsi ini harus dinyatakan ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah tentang sehubungan pembelian Para Penggugat atas 7 tanah Kavling di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.107) RT.002/006 (saat ini RW.014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.1684/Telaga Murni, yang dibeli dari Tergugat dan sudah lunas berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat oleh karena itu Penggugat harus dianggap sebagai Pembeli yang beritikad baik, namun Pihak Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak melakukan pemecahan terhadap Sertipikat Hak Milik No.1684/Telaga Murni sehingga Para Penggugat tidak dapat mendapatkan Akta Jual Beli atas tanah yang sudah dibeli tersebut dan tidak dapat membalik namakan Sertifikat Hak Milik yang akan dipecah tersebut menjadi atas nama Para Penggugat, sehingga menyebabkan kerugian bagi Para Tergugat;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat membenarkan bahwa Para Penggugat telah membeli 7 tanah Kavling di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.107) RT.002/006 (saat ini RW.014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni) dari Tergugat dan telah dibayar Lunas berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat oleh karena itu Para Penggugat adalah pemilik yang sah dari 7 tanah kavling tersebut, namun Tergugat menolak jika dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi terhadap Para Penggugat karena tidak melakukan pemecahan terhadap Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni) dan tidak meningkatkan Akta Pengikatan Jual Beli menjadi Akta Jual Beli karena Tergugat sudah menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.1684/Telaga Murni tersebut kepada Turut Tergugat untuk dilakukan pemecahan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 13 Akta Pengikatan Jual Beli bahwa pemecahan Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni) tersebut dilakukan oleh Para Penggugat dengan Biaya dari Para Penggugat, sehingga bukan kewajiban atau prestasi dari Tergugat untuk melakukan pemecahan Sertifikat tersebut;

**Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal atau setidaknya tidaknya sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:**

Bahwa kavling – kavling tanah berikut telah dijual oleh Tergugat kepada Para Tergugat:

- Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT I dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.107) RT.002/006 (saat ini RW.014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 78 M<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.1684/Telaga Murni, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.18 Tanggal 19 Juli 2012 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Jl. Garuda I (dahulu Jalan Kavling)
Sebelah Timur	: Milik Ibu Fatimah (dahulu Kavling No. C)
Sebelah Selatan	: Tanah kosong (dahulu Kavling No. D)
Sebelah Barat	: Milik Ibu Sutatik (dahulu Kavling No. A)

Halaman 24 dari 37 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr

#### 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

- Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT II dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.106) RT.002/006 (saat ini RW.014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 78 M<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287/Telaga Murni (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.26 Tanggal 28 Februari 2014 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jl. Garuda I (dahulu Jalan Kavling)  
Sebelah Timur : SMK 11 Maret  
Sebelah Selatan : Tanah kosong (dahulu Kavling No. D)  
Sebelah Barat : Milik Bpk. Purwanto (dahulu Kavling No. B)

- Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT III dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.79) RT.002/006 (saat ini RW.014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 222 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh dua meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Sertipikat Hak Milik No.7287/Telaga Murni (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.206 Tanggal 28 Desember 2012 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Milik Bpk. Warno (dahulu NIB No. 03612)  
Sebelah Timur : Milik Bpk. Gunawan (dahulu Kavling No. 307)  
Sebelah Selatan : Jl. Garuda I (dahulu Jl. Kavling)  
Sebelah Barat : Milik Wawan Dwi Leksana (d/h Kavling 304)

- Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT IV dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Baru No.96) RT.002/006 (saat ini RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 106 M<sup>2</sup> (seratus enam meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.29 Tanggal 25 Juli 2012 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Kav. Rawa Asih (dahulu NIB No. 03612)  
Sebelah Timur : Milik Bpk. Endarto YM (d/h. Kavling No. 303)

Halaman 25 dari 37 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr



Sebelah Selatan : Jl. Garuda I (dahulu Jalan Kavling)

Sebelah Barat : Milik bpk. Sugianto (dahulu Kavling No. 301)

- Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT V dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng RT.002/006 (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah RT.002/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 85 M<sup>2</sup> (delapan puluh lima meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.8 Tanggal 7 Juli 2020 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Milik Alm. Bpk. Andre & Ibu Tri  
(dahulu Kavling No. 5)

Sebelah Timur : Jalan Kavling

Sebelah Selatan : Milik Bpk. Agus (dahulu Kavling No. 7)

Sebelah Barat : Milik Bpk. Mardani (dahulu Kavling No. 15)

- Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT VI dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng RT.002/006 (saat ini dikenal Kp. Kavling Baru RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 85 M<sup>2</sup> (delapan puluh lima meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.8 Tanggal 10 Mei 2016 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Milik Bpk. Basuki (dahulu Kavling No. 20)

Sebelah Timur : Milik Bpk. Eko Daryono (dahulu Kavling No. 2)

Sebelah Selatan : Milik Bpk. Dena (dahulu Kavling No. 18)

Sebelah Barat : Jalan Kavling

- Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT VII dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng RT.002/006 (Saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No. 115 RT.002/014), Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 80 M<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.16 Tanggal 10 Mei 2014 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Milik Bpk. Kosasih



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(d/h. Tanah pecahannya/Kav. Milik Ibu Enih)

Sebelah Timur : SMK 11 Maret

Sebelah Selatan : SMK 11 Maret (dahulu Tanah pecahannya/Kav. Milik Bpk. Supatno)

Sebelah Barat : Jalan Kavling)

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah siapakah yang berkewajiban untuk melakukan pemecahan Sertifikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni) yang telah dijual kepada Para Penggugat dan terbagi menjadi 7 (tujuh) tanah kavling;

Menimbang, bahwa Pasal 163 HIR/283 RBg menyatakan, "Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut";

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat dan Turut Tergugat, maka menurut Pasal 163 HIR/283 RBg tersebut, Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya dan selanjutnya Tergugat dan Turut Tergugat harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa: Bukti P-1 sampai dengan P-20, serta menghadirkan saksi-saksi yaitu: Saksi Taruna Jaya dan Saksi Rusmiati;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat, berupa Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-10 dan saksi-saksi yaitu: Saksi Rohmat dan Saksi Bungsu SH;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan yang perkara *a quo* dan terhadap bukti-bukti dari para pihak yang mempunyai kesamaan materi pembuktian akan dibuktikan secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah memperhatikan bukti – bukti dan saksi – saksi tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim terdapat dua pokok masalah yang harus dipecahkan dalam perkara ini yaitu:

1. Apakah benar tanah obyek sengketa telah dijual oleh Tergugat kepada Para Penggugat;
2. Siapakah pemilik yang sah dari tanah obyek sengketa;

Halaman 27 dari 37 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Siapakah yang berkewajiban melakukan pemecahan terhadap Sertifikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni);

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa mereka telah membeli 7 (tujuh) tanah kavling dari Tergugat yaitu:

- Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT I dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.107) RT.002/006 (saat ini RW.014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 78 M<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.1684/Telaga Murni, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.18 Tanggal 19 Juli 2012 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, sesuai dengan Bukti P – 2;
- Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT II dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.106) RT.002/006 (saat ini RW.014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 78 M<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287/Telaga Murni (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.26 Tanggal 28 Februari 2014 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, sesuai dengan Bukti P – 4;
- Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT III dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.79) RT.002/006 (saat ini RW.014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 222 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh dua meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Sertipikat Hak Milik No.7287/Telaga Murni (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.206 Tanggal 28 Desember 2012 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, sesuai dengan Bukti P – 6;
- Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT IV dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Baru No.96) RT.002/006 (saat ini RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 106 M<sup>2</sup> (seratus enam meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.29 Tanggal 25 Juli 2012 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, sesuai dengan Bukti P – 9;
- Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT V dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng RT.002/006 (saat ini dikenal Kp. Kavling

Halaman 28 dari 37 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr

#### 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

Telaga Indah RT.002/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 85 M<sup>2</sup> (delapan puluh lima meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.8 Tanggal 7 Juli 2020 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, sesuai dengan Bukti P – 12;

- Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT VI dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng RT.002/006 (saat ini dikenal Kp. Kavling Baru RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 85 M<sup>2</sup> (delapan puluh lima meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.8 Tanggal 10 Mei 2016 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, sesuai dengan Bukti P – 15;

- Bahwa objek tanah yang di beli PENGUGAT VII dari TERGUGAT terletak di Kp. Bojong Koneng RT.002/006 (Saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No. 115 RT.002/014), Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 80 M<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.16 Tanggal 10 Mei 2014 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris, sesuai dengan Bukti P – 19;

Menimbang, bahwa Bukti P – 2, Bukti P – 4, Bukti P – 6, Bukti P – 9, Bukti P – 12, Bukti P – 15 dan Bukti P – 19 berupa Akta Pengikatan Jual Beli yang ditanda tangani oleh Para Penggugat dan Tergugat didepan Turut Tergugat yang merupakan seorang Notaris sehingga Akta tersebut merupakan Akta Otentik yang memiliki kekuatan Pembuktian yang sempurna didalam persidangan (**Volledig Bewijskracht**) yang berarti terhadap Bukti P – 2, Bukti P – 4, Bukti P – 6, Bukti P – 9, Bukti P – 12, Bukti P – 15 dan Bukti P – 19 dari Penggugat yang tidak disangkal maupun tidak diajukan bukti pembanding yang setingkat oleh Tergugat maka Majelis Hakim harus menganggap bukti – bukti tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat:

**1. Terang**, yang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, pejabat/pamong desa, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh

Halaman 29 dari 37 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr



umum. Apabila hal itu tidak dilakukan, maka perbuatan itu tidak menjadi bagian ketertiban hukum, tidak berlaku terhadap pihak ketiga, dan ke luar si pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah.

**2. Tunai**, yang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Artinya pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli (*contante handling*). Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai yang dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.

(Bandingkan dengan: Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Penerbit Rajawali Pers, Jakarta: 2011, halaman 189 dan Ali Boediarto, *Kompilasi Abstrak Hukum Putusan Mahkamah Agung tentang hukum Tanah*, Penerbit Ikatan Hakim Indonesia, 2000, hal. 103).

Menimbang, terkait dengan syarat **terang**, di dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa, "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria." Selanjutnya di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa, "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui **jual beli**, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat **terang**, tersebut terdapat pula beberapa Yurisprudensi yang mengatur permasalahan tersebut antara lain sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 539/K/Sip/1971 tanggal 3 Nopember 1971 menyatakan, "Sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah".



- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 598/K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan, "Jual beli sawah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana dikatakan oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961, yaitu Notaris atau Camat, merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum".
- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1211 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972, jual beli tanah tanpa Akta PPAT dinyatakan sah, yang berbunyi, "Membenarkan jual-beli sebidang sawah yang terjadi pada tahun 1966 yang memakai akta yang berupa surat segel yang disaksikan oleh Kepala Desa".
- d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972, dalam pertimbangannya menyatakan, "Suatu perjanjian jual beli yang dilaksanakan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10/1961 harus memenuhi Peraturan Pemerintah tersebut" dan "suatu akta perjanjian jual beli yang dilaksanakan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10/1961, dianggap sebagai akte yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna".
- e. Putusan Mahkamah Agung Nomor 544 K/Sip/1 976 tanggal 26 Juni 1979, menyatakan, "Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan".
- f. Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991, menyatakan, "Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari bukti bukti Bukti P – 2, Bukti P – 4, Bukti P – 6, Bukti P – 9, Bukti P – 12, Bukti P – 15 dan Bukti P – 19, maka diperoleh fakta bahwa jual beli tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat, kesemuanya dilakukan di hadapan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga perbuatan tersebut telah memenuhi syarat jual beli tanah, yaitu syarat **terang**;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa tanah telah dikuasai oleh Para Penggugat dan telah didirikan bangunan rumah, maka terbukti telah ada pemindahan hak atas dari Tergugat kepada Para Penggugat yang dilakukan dengan menyerahkan tanah obyek sengketa, sehingga jual beli tanah tersebut telah memenuhi syarat jual beli tanah, yaitu syarat **tunai**;



Menimbang, bahwa dengan tepenuhinya syarat terang dan tunai tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat telah sah menurut hukum, maka **Para Penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah obyek sengketa** maka Petitum Poin ke – 2, ke – 3, ke – 4, ke – 5, ke – 6, ke – 7 dan ke – 8 dari Gugatan Penggugat dapat dinyatakan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan memperoleh melalui jual beli yang sah, maka Para Penggugat dapat dinyatakan sebagai **pihak yang memperoleh tanah dengan itikad baik**;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat sudah dinyatakan sebagai **Pembeli yang Beritikad Baik** maka Petitum Poin ke – 9 dari Gugatan Penggugat

Menimbang, bahwa terhadap bantahan dari Tergugat yang menyatakan bahwa yang berkewajiban memecah Sertipikat Hak Milik No.7287/Telaga Murni dan SHM No.1684/Telaga Murni adalah pihak pembeli dalam Akta Pengikatan Jual Beli yakni Para Penggugat, hal ini sesuai yang diperjanjikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli yaitu Bukti T – 1, Bukti T – 2, Bukti T – 3, Bukti T – 4, Bukti T – 5, Bukti T – 6 terutama pasal 5 yang berbunyi: Pihak Pertama atau Tergugat dalam perkara ini menguasai kepada Pihak Kedua atau Para Penggugat dalam perkara ini untuk mengajukan pemecahan/pemisahan sertifikat atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan pada pasal 13 yang berbunyi: Para Pihak dalam Akta Pengikatan Jual Beli sepakat bahwa biaya Akta ini dan segala biaya – biaya yang timbul berdasarkan akta ini termasuk biaya Pemecahan/Pemisahan Sertifikat atas tanah tersebut sepenuhnya menjadi tanggungan dan dibayarkan oleh pihak kedua yaitu pihak pembeli atau Para Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi **“Apa yang telah disepakati oleh para pihak dalam suatu perjanjian, mengikat para pihak seperti Undang – undang”**, maka menurut Majelis Hakim pasal 5 dan pasal 13 Akta Pengikatan Jual Beli mengikat bagaikan Undang – undang bagi para pihak dalam perikatan tersebut sekaligus para pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pasal 5 dan pasal 13 Akta Pengikatan Jual Beli yang berinisiatif melakukan pemecahan sertifikat adalah Para Pembeli atau Para Penggugat dalam perkara ini dan biaya pemecahan sertifikat tersebut juga ditanggung oleh Para Pembeli atau Para Penggugat



dalam perkara ini maka petitum poin ke - 12 dan poin ke - 13 tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin ke - 10 dari Penggugat yang meminta agar Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan maka menurut Majelis Hakim Gugatan ini seharusnya adalah Gugatan Wanprestasi karena hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah Perjanjian maka oleh karena itu petitum ini harus dinyatakan ditolak

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke - 16 dan ke - 17 tentang ganti rugi Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengatur masalah ganti rugi sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1983, tertanggal 28 Mei 1984 menyatakan: "Bahwa tentang tuntutan Penggugat asal sub 5 yaitu mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti-bukti maka harus ditolak";
2. Putusan Mahkamah Agung RI No. 19 K/Sip/1983, tertanggal 3 September 1983 menyatakan: "Bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex facti, maka gugatan ganti rugi tersebut tidak dapat diterima";
3. Putusan Mahkamah Agung RI No. 550 K/Sip/1979, tertanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan: "Bahwa petitum ke 4 s/d 6 dari Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh sebab kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian";
4. Putusan Mahkamah Agung RI No.1057.K/Sip/1973, tanggal 25 Maret 1976 yang menyatakan: "Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung. Karena Pembanding I tidak dapat membuktikan adanya kerugian materiil akibat perbuatan Terbanding I, Gugatan Rekonvensi (ganti rugi karena PMH) harus ditolak";

Menimbang, bahwa Tergugat telah dinyatakan tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan berdasarkan yurisprudensi di atas, karena tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil tidak dapat dibuktikan di persidangan, maka ganti rugi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin ke - 15 yang memerintahkan Turut Tergugat untuk patuh terhadap isi putusan perkara aquo maka menurut Majelis Hakim oleh karena seluruh pihak yang berperkara pada dasarnya harus tunduk terhadap isi putusan ini maka tanpa perlu dibunyikan dalam amar putusan para pihak termasuk Turut Tergugat harus tunduk terhadap putusan ini





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena itu petitum ini terlalu berlebihan untuk dikabulkan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin ke-16 tentang putusan serta merta, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat yang sangat bersifat eksepsional sebagai mana dimaksud dalam Pasal 180 HIR/191 RBg, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 tahun 2001;

Menimbang, bahwa karena syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 180 HIR/191 RBg, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 tahun 2001 tersebut tidak terpenuhi dalam perkara *aquo*, oleh karenanya tidak ada relevansinya untuk dikabulkan oleh. Dengan demikian petitum tentang serta merta tersebut tidak berdasar dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke – 11 tentang permohonan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Kp. Bojong Koneng RT.003/002 No.158, Kel./Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada urgensinya untuk meletakkan sita jaminan pada asset milik Tergugat tersebut sehingga petitum tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 606a RV Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa, dan oleh karena amar dalam putusan ini memerintahkan untuk pembayaran sejumlah uang maka terhadap petitum poin ke – 18 yang menuntut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) menurut Majelis Hakim Petitum tersebut tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) Rbg Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara maka petitum poin ke – 19 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka terhadap petitum ke-1 dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

Halaman 34 dari 37 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Sebagian;
2. Menyatakan Penggugat I sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.107) RT.002/006 (saat ini RW.014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 78 M<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.1684/Telaga Murni;
3. Menyatakan Penggugat II sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.106) RT.002/006 (saat ini RW.014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 78 M<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287/Telaga Murni (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni);
4. Menyatakan Penggugat III sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.79) RT.002/006 (saat ini RW.014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 222 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh dua meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Sertipikat Hak Milik No.7287/Telaga Murni (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni);
5. Menyatakan Penggugat IV sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Bojong Koneng (saat ini dikenal Kp. Kavling Baru No.96) RT.002/006 (saat ini RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 106 M<sup>2</sup> (seratus enam meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni);

Halaman 35 dari 37 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr



6. Menyatakan Penggugat V sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Bojong Koneng RT.002/006 (saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah RT.002/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 85 M<sup>2</sup> (delapan puluh lima meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni);
  7. Menyatakan Penggugat VI sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Bojong Koneng RT.002/006 (saat ini dikenal Kp. Kavling Baru RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 85 M<sup>2</sup> (delapan puluh lima meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni);
  8. Menyatakan Penggugat VII sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Bojong Koneng RT.002/006 (Saat ini dikenal Kp. Kavling Telaga Indah No.115 RT.002/014), Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 80 M<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi) sebagian dari alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.7287 (dahulu SHM No.1684/Telaga Murni);
  9. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli beritikad baik;
  10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp8.195.000,- (Delapan Juta Seratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah)
  11. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada Hari **Senin**, tanggal **11 Oktober 2021**, oleh kami, Muhammad Nafis, S.H., sebagai Hakim Ketua, Yudha Dinata, S.H., dan Devri Andri, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Ckr tanggal 26 Januari 2021, putusan tersebut diucapkan pada Hari **Senin**, tanggal **18 Oktober 2021** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Muhammad Nafis, S.H., sebagai Hakim Ketua, Yudha Dinata, S.H., dan Devri Andri, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu Novi Puspitosari, S.E., S.H., selaku Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat atau kuasanya.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Yudha Dinata, S.H.

Muhammad Nafis, S.H.,

Devri Andri, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti

Novi Puspitosari, S.E., S.H.,

Perincian Biaya Perkara:

Pendaftaran/ PNB	:	Rp	30.000,-
2. Biaya Pemberkasan	:	Rp	75.000,-
3. Biaya Panggilan	:	Rp	1.050.000,-
4. PNB Panggilan	:	Rp	20.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp	7.000.000,-
6. Materai	:	Rp	10.000,-
7. Redaksi	:	Rp	10.000,-

Jumlah : Rp 8.195.000,-

(Delapan Juta Seratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah)