



P U T U S A N

Nomor : 228/ Pdt.G / 2018/ PN.Cbi.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Siti Barokah, bertempat tinggal di Perumahan Ciampea Asri Blok D4/2Jalan Anyelir Rt.04/06 Desa BentengKec. Ciampea Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdullah, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Kemuning Blok A7 No.23 Kec. Ciampea Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 838/SK pdt/2018/PN Cbi tanggal, 24 September 2018 sebagai Penggugat I;

Wiryaningsih, bertempat tinggal di Perum Ciampea Asri Jalan Kemuning Blok A7/31 Rt.002 /06Desa Benteng Kec. Ciampea Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdullah, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Kemuning Blok A7 No.23 Kec. Ciampea Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 838/SK pdt/2018/PN Cbi tanggal , 24 September 2018 sebagai Penggugat II;

M. Taufik Arianto, bertempat tinggal di Perum Ciampe AsriJl. Seroja Blok A6/34 Rt.002/06 Desa Benteng Kec. Ciampea Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdullah, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Kemuning Blok A7 No.23 Kec. Ciampea Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 838/SK pdt/2018/PN Cbi tanggal , 24 September 2018 sebagai Penggugat III;

Tulus Pamuji Santoso, bertempat tinggal di Kp. Padepokan Sahid Rt.003 Rw.007 Desa Gunung Menyan Kec. Pamijahan Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdullah, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Kemuning Blok A7 No.23 Kec. Ciampea Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di

Halaman 1 dari 36 Putusan Nomor 245/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 838/SK pdt/2018/PN Cbi tanggal , 24 September 2018, sebagai Penggugat IV

Drs. Sudarman, bertempat tinggal di Perum Ciampe Asri Blok A6/16Jl. Kladion Rt.002/06 Desa Benteng Kec. Ciampea Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdullah, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Kemuning Blok A7 No.23 Kec. Ciampea Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 838/SK pdt/2018/PN Cbi tanggal , 24 September 2018, sebagai Penggugat V

Dardana, bertempat tinggal di Perum Ciampe Asri Jl. Seroja Blok A6/21 Rt.002/06 Desa Benteng Kec. Ciampea Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdullah, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Kemuning Blok A7 No.23 Kec. Ciampea Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 838/SK pdt/2018/PN Cbi tanggal , 24 September 2018 sebagai Penggugat VI;

Sumarno, bertempat tinggal di Perum Ciampe Asri Blok D1/7Jl. Flamboyan Rt.03/06 Desa Benteng Kec. Ciampea Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdullah, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Kemuning Blok A7 No.23 Kec. Ciampea Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 838/SK pdt/2018/PN Cbi tanggal , 24 September 2018 sebagai Penggugat VII;

Ruhiyat, bertempat tinggal di Perum Ciampe Asri Blok A7/16Jl. Kladion Rt.02/06 Desa Benteng Kec. Ciampea Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdullah, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Kemuning Blok A7 No.23 Kec. Ciampea Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 838/SK pdt/2018/PN Cbi tanggal , 24 September 2018 sebagai Penggugat VIII;

**Halaman 2 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**

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

Juyamto, bertempat tinggal di Perum Ciampe Asri Blok A8/9Jl. Kemuning Rt.002/06 Desa Benteng Kec. Ciampea Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdullah, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Kemuning Blok A7 No.23 Kec. Ciampea Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 838/SK pdt/2018/PN Cbi tanggal , 24 September 2018 sebagai Penggugat IX

Wardana, bertempat tinggal di Perum Ciampe Asri Blok A8/12Jl. Kemuning Rt.002/06 Desa Benteng Kec. Ciampea Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdullah, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Kemuning Blok A7 No.23 Kec. Ciampea Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 838/SK pdt/2018/PN Cbi tanggal , 24 September 2018 sebagai Penggugat XI

Esfandi Hendra, St., bertempat tinggal di Perum Pandan Valley Blok Nc3/3 Rt.002 Rw.09 Desa Parakan Jaya Kec. Kemang Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdullah, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Kemuning Blok A7 No.23 Kec. Ciampea Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 838/SK pdt/2018/PN Cbi tanggal , 24 September 2018, sebagai Penggugat XI

Gito, bertempat tinggal di Perum Ciampe Asri Blok D3/15Jl. Anyelir Rt.004/008 Desa Benteng Kec. Ciampea Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdullah, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Kemuning Blok A7 No.23 Kec. Ciampea Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 838/SK pdt/2018/PN Cbi tanggal , 24 September 2018 sebagai Penggugat XII

Riska Mutia, S.Si, bertempat tinggal di Perum Pandan Valley Blok C3/3 Rt.002 Rw.09 Desa Parakan Jaya Kec. Kemang Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdullah, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Kemuning Blok A7 No.23 Kec. Ciampea Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di

**Halaman 3 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**

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

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 838/SK pdt/2018/PN Cbi tanggal , 24 September 2018 sebagai Penggugat XIII;

Dewi Rita, bertempat tinggal di Perum Ciampe Asri Blok D4/8Rt.004/06 Desa Benteng Kec. Ciampea Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdullah, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Kemuning Blok A7 No.23 Kec. Ciampea Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 838/SK pdt/2018/PN Cbi tanggal , 24 September 2018 sebagai Penggugat XIV;

E. Tafsir, Se, bertempat tinggal di Perum Ciampe Asri Blok A6 27-28Rt.002/06 Desa Benteng Kec. Ciampea Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdullah, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Kemuning Blok A7 No.23 Kec. Ciampea Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 838/SK pdt/2018/PN Cbi tanggal , 24 September 2018 sebagai Penggugat XV;

Trismana Fitrajaya, SE bertempat tinggal di Perum Ciampe Asri Blok B1/15 Rt.007/06 Desa Benteng Kec. Ciampea Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdullah, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Kemuning Blok A7 No.23 Kec. Ciampea Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 838/SK pdt/2018/PN Cbi tanggal , 24 September 2018 sebagai Penggugat XVI;

Ety Winarti bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Tengah IV B No. 2 RT 009/005 Kelurahan Cempaka Putih Timur Jakarta Pusat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdullah, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Kemuning Blok A7 No.23 Kec. Ciampea Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 838/SK pdt/2018/PN Cbi tanggal , 24 September 2018 sebagai Penggugat XVII;

**Halaman 4 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**

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

MELAWAN :

1. PT. Batumindo Masarana, tempat kedudukan Gang Mushola 2e Rt.004 Rw.004 Kel. Cilandak Timur Kec. Pasar Minggu Jakarta Selatan, sebagai Tergugat ;
2. Bpn Kabupaten Bogor, tempat kedudukan Jalan Tegar Beriman Pakansari Bibinong Kabupaten Bogor Jawa Barat, sebagai Turut Tergugat I ;
3. Kepala Desa Benteng, tempat kedudukan Jl. Letnan Sukarna No.34 Ciampea Kab.Bogor, sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 288/Pen.Pdt.G/2018/PN.Cbi. tertanggal 24 September 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim dan Panitera Pengganti untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor : 288/Pen.Pdt.G/2018/PN.Cbi. tertanggal September 2018 tentang Penetapan Hari Sidang ;

Telah mendengar keterangan Penggugat serta bukti-bukti lainnya yang diajukan dimuka persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 24 September 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 24 September 2018 dibawah register No.288/Pdt.G/2018/PN.Cbi. telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah para konsumen yang telah membeli dan membayar lunas atas tanah dan bangunan yang terletak di Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, yang dikenal sekarang bernama Komplek Perumahan atau Perum Ciampea Asri, Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dari Tergugat selaku Perusahaan Pembangun dan penjual tanah dan bangunan yang sekarang dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 1993-an.
2. Bahwa Tergugat adalah Perusahaan yang dikenal dengan nama PT. Batumindo Masarana yang membangun dan menjual unit-unit rumah kepada Penggugat yang dibagi pada Blok-blok yakni : A, B, C dan D dengan jenis atau tipe rumah RSS (Rumah Sangat Sederhana) seluas tanah rata-rata 70

**Halaman 5 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- M2 dan luas bangunan 36 M2, terkecuali tanah yang terletak di wilayah tikungan yang memiliki kelebihan tanah lebih dari ukuran biasa.
3. Bahwa tanah dan bangunan di kompleks Perum Ciampea Asri tersebut merupakan tanah yang sertifikatnya masih global dengan Nomor B2 yang dikenal sebagai sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Induk 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.
 4. Bahwa Turut Tergugat I dalam perkara ini adalah Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kantor ATR/BPN) Kabupaten Bogor, di Cibinong, yang memiliki kewenangan menerbitkan sertifikat atas tanah dan bangunan, yang menjadi bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan yang salah satunya adalah tanah dan bangunan milik Para Penggugat. Oleh karena itu dalam gugatan Perkara ini, Kantor ATR/BPN, Kabupaten Bogor, Jawa Barat ditarik sebagai pihak Turut Tergugat I untuk mengokohkan legal standing pihak yang digugat di Pengadilan Negeri Cibinong.
 5. Bahwa ditariknya Turut Tergugat I, mengingat sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor B2 merupakan sertifikat dengan status Hak Guna Bangunan Nomor B2, 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 bagi Penggugat yang seharusnya mendapat sertifikat pemecahan dari sertifikat Induk B2 yang telah menjadi tanah negara tersebut, akan tetapi tidak dapat dilakukan oleh Turut Tergugat I, mengingat hak prioritas atas sertifikat Induk tersebut masih melekat pada Tergugat selaku pemilik sertifikat Hak Guna Bangunan Induk B2. Oleh karena itu kewajiban pemecahan sertifikat Induk HGB tersebut adalah kewajiban dari Tergugat, namun tidak dilakukan oleh Tergugat, sampai berakhir masa berlakunya sebagai tanah dengan Hak Guna Bangunan, maka Turut Tergugat I tidak dapat melakukan penerbitan sertifikat pemecahan, sampai dilepaskannya Hak prioritas pemilikan atas tanah dilepaskan oleh Tergugat. Untuk itu penarikan Turut Tergugat I dalam perkara wanprestasi oleh Tergugat ini penting untuk dilakukan.

**Halaman 6 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**

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)



6. Bahwa Kantor Desa Benteng, Kec.Ciampea, Kab.Bogor, yang beralamat Jl. Letnan Sukarna, No. 34, KM. 13, Ciampea, Kab. Bogor, Kode Pos 16620, merupakan pihak yang berwenang atas administrasi negara salah satunya yang menyangkut pertanahan di wilayah Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, yang dengan kewenangan mengurus administrasi negara tersebut dianggap mengetahui pokok permasalahan perbuatan wanprestasi Tergugat terhadap hak-hak Para Penggugat sebagai konsumen pemilik tanah dan bangunan di wilayah Desa benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Oleh karena itu dengan menarik Kantor Desa Benteng, Kec.Ciampea, Kab.Bogor, Jawa Barat sebagai pihak Turut Tergugat II, sehingga dapat memenuhi syarat hukum sebagai legal standing dalam perkara Gugatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat yang memiliki tanah di wilayah Desa Benteng, Kecamatan Ciampea.
7. Bahwa dengan kewenangan yang dimiliki oleh Turut Tergugat II, dianggap mengetahui permasalahan administrasi pertanahan yang terjadi di wilayah Desa Benteng yang sedang dihadapi oleh Penggugat atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat, sehingga mengakibatkan timbulnya kerugian baik moril maupun materil yang dialami oleh Para Penggugat dengan tidak dapat dilakukan pemecahan sertifikat Induk terhalang oleh melekatnya hak prioritas yang dimiliki oleh Tergugat dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah berakhir masa berlakunya karena lewat dari 20 tahun.
8. Bahwa para Penggugat pada saat membeli rumah dilakukan dengan cara angsuran yang pembayarannya dilakukan melalui Bank Kesejahteraan Ekonomi dan Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Bogor dalam jangka waktu 15 tahun dan telah membayar uang muka dan pelunasan atas harga tanah dan bangunan yang Para Penggugat beli tersebut.
9. Bahwa pada mulanya pembayaran uang muka dilakukan, proses pembuatan sertifikat sedang dilakukan oleh Tergugat di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, karena memang lokasi perumahan tersebut terletak di Kabupaten Bogor, sehingga pemecahan sertifikat induk yang merupakan milik dari Tergugat belum dapat dilakukan untuk memenuhi kewajiban Tergugat kepada Penggugat.
Memang sebelum dilakukan pemecahan sertifikat induk 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 mismenejemen 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.

10. Bahwa kondisi menejemen Tergugat yang demikian buruk dan proses pembuatan sertifikat yang belum selesai, maka berakibat sebagian dari konsumen belum dapat menandatangani bukti hukum berupa Perjanjian Kredit (PK), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan Akta Jual Beli (AJB) 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.
11. Bahwa para Penggugat yang tidak memiliki PPJB, Perjanjian Kredit (PK), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan Akta Jual Beli (AJB) pada saat itu disebabkan masih terjadi kekisruhan pembagian blok tanah dan bangunan yang akan diberikan kepada konsumen. Akibatnya konsumen yang demikian ini, tidak tertangani lagi oleh Tergugat, karena Tergugat sudah sibuk dengan penyelesaian masalah intern dalam tubuh perusahaan Tergugat sendiri, sampai dengan berakhirnya masa berlakunya sertifikat Hak Guna Bangunan Induk (HGB) Nomor B2. Hal ini sebenarnya telah berkali dipertanyakan oleh Penggugat tentang penyelesaian surat hukum berupa perjanjian pengalihan hak baik berupa pembuatan PPJB maupun AJB ataupun penerbitan sertifikat tanah dan bangunan yang menjadi hak dari Para Penggugat. Akan tetapi tidak mendapat perhatian dan penanganan serius dari Tergugat, meskipun pada saat awalnya PT. Batumindo Masarana dipimpin oleh Ibu Ken Iskayanti saat sedang terjadi permasalahan intern, selanjutnya pengurusan perusahaan developer tersebut dilanjutkan oleh Ibu Kosim orang tua Ibu Ken Iskayanti, tetapi juga tidak selesai sampai Ibu Kosim meninggal dunia. Sekarang tidak ada lagi yang mengurus sampai dengan berakhirnya masaberlakunya HGB No. B2 milik developer tersebut. Oleh karena itu Para Penggugat selaku Konsumen kehilangan arah untuk mengurus harus menemui siapa dari pihak Developer (Tergugat). Hanya



- dengan mengajukan gugatan ini saja upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Penggugat untuk mendapat kepastian hukum tentang hak-hak dari Para Penggugat dalam mendapatkan sertifikat pemecahan dari sertifikat Induk B2.
12. Bahwa Penggugat telah beberapa kali menemui pihak Developer di alamat sebagaimana disebut di atas yang menjadi tempat kediaman dari Ibu Ken Iskayanti semasa masih aktif di PT. Batumindo Masarana dan juga saat almarhum Ibu Kosim orang Tua dari Ibu Ken Iskayanti, tetapi tidak ada yang bersedia menemui Para Penggugat yang datang secara baik-baik. Oleh karena itu, Kami Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, meminta kiranya dapat memberikan keadilan tentang nasib Para Penggugat yang telah terkatung-katung selama lebih dari 20 tahun, mengharapkan adanya kepastian tentang penerbitan sertifikat pecahan dari sertifikat Induk Nomor B2 yang tidak dilakukan oleh Tergugat dan tidak pula dapat dibuatkan oleh Turut Tergugat I. Hanya pengadilan ini satu-satunya jalan bagi kami Para Penggugat untuk dapat, kepastian hukum dan keadilan serta kemanfaatan memiliki sertifikat tanah dan bangunan yang menjadi hak Para Penggugat yang telah diperdayai oleh Tergugat, sehingga mengalami kerugian, baik secara hukum materi maupun secara formil.
13. Bahwa Para Penggugat, sebagian hanya memiliki bukti pembayaran lunas dari Tergugat, tetapi tidak memiliki bukti hukum tentang pengalihan hak atas tanah dan bangunan, baik berupa Perjanjian Kredit atau PPJB ataupun Akta Jual Beli (AJB), telah mencoba membuat surat pengalihan ke PPAT Camat setempat, sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cibinong, Kabupaten Bogor, dan dibuatkan bukti pengalihan hak atas tanah dan bangunan dengan dasar tanah adat. Akan tetapi dasar pengalihan tersebut sama sekali salah atau tidak benar, karena perumahan yang dimiliki Para Penggugat asal tanahnya bukan tanah adat, tetapi sertifikat HGB Nomor B2 yang ada pemilikannya. Hal ini terjadi sama sekali karena ketidaktahuan dari Penggugat sebelum diberitahukan oleh pihak Turut Tergugat I dan Pengacara Penggugat yang saat ini membantu kami dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan, dan pihak PPAT Camat telah memanipulasi data hukum atau **Menyelundupkan Hukum (Wetsontduking)**. Sungguh ini hal yang sangat disayangkan pembuatan produk hukum yang dilakukan oleh PPAT Camat Ciampea, sebagai pejabat Tata Usaha Negara



yang resmi ditunjuk berdasarkan hukum yang berlaku baik oleh undang-undang maupun oleh negara, yang telah membuat produk hukum yang sama sekali tidak benar dan merugikan Para Penggugat. Padahal pembuatan produk hukum berupa AJB oleh Camat Ciampea tersebut dengan membayar, tetapi diberikan produk hukum yang tidak benar dan sangat menyesatkan Para Penggugat sebagai warga masyarakat yang harusnya dilindungi secara hukum. Perbuatan melawan Hukum PPAT Camat yang merupakan perbuatan Melawan Hukum Pejabat Tata Usaha Negara (**Onrechtmatigedaad overheidsdaad**). Inilah salah satu bukti akibat kebingungan Para Penggugat dalam menyelesaikan perbuatan Wanprestasi Tergugat yang merugikan hak hukum dan ekonomi Para Penggugat. Oleh karena itu Para Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, Kabupaten Bogor, kiranya dapat memutuskan dan menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak membuat sertifikat pecahan dari sertifikat HGB Induk Nomor B2, kepada sertifikat milik Para Penggugat yang menjadi kewajiban dari Tergugat, sebagai penjual tanah dan bangunan di Perum Ciampea Asri, Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor.

14. Bahwa sesungguhnya secara hukum proses pengalihan hak atas jual beli tanah dan bangunan antara Para Penggugat dengan Tergugat sudah selesai, dengan dibayarnya harga tanah dan bangunan oleh Para Penggugat dan diterimanya tanah dan bangunan oleh Para Penggugat sebagai konsumen. Akan tetapi secara administrasi hukum pertanahan diperlukan legalitas berupa surat-surat hukum yang akan menjadi dasar penerbitan sertifikat yang akan menjadi kelengkapan administrasi hukum negara, yang harus dilengkapi untuk menyempurnakan administrasi negara, berupa penerbitan sertifikat yang diperlukan adanya kesesuaian asal usul tanah. Untuk itu Tergugat belum menyelesaikan permasalahan administrasi hukum pertanahan, dan tidak pula segera menyelesaikan sejak masa berlakunya sertifikat HGB Nomor B2, belum berakhir. Hal ini dikarenakan Tergugat tidak menanggapi Para Penggugat yang telah beberapa kali mendatangi kediaman Tergugat. Oleh karena itu Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cibinong, Kabupaten Bogor. Mengingat pelepasan hak prioritas atas tanah asal di perumahan yang menjadi permasalahan tersebut meskipun sertifikat HGB Nomor B2 sudah

**Halaman 10 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**



berakhir, masih melekat pada Tergugat, adalah Pengadilan Negeri Cibinong, Kabupaten Bogor. Para Penggugat tidak hendak melakukan kesalahan dalam penyelesaian pensertifikatan sebagaimana yang telah ditempuh oleh Para Penggugat yang menyelesaikan di PPAT Camat Ciampea. Untuk itu mohon majelis hakim Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor mengabulkan gugatan Perbuatan Waprestasi yang dilakukan oleh Tergugat.

15. Bahwa perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap hak-hak Para Penggugat adalah di mana Tergugat melakukan jual beli tanah dan bangunan dan jual beli tersebut hak-haknya Tergugat untuk menerima pembayaran harga tanah dan bangunan, sudah dipenuhi Para Penggugat sebagai konsumen. Selanjutnya kewajiban Tergugat adalah memberikan sertifikat pecahan dari sertifikat Induk HGB Nomor B2, kepada Para Penggugat dan hal itu tidak dilakukan oleh Tergugat. Bahkan sampai dengan masa berakhirnya sertifikat Induk HGB Nomor B2 tersebut berakhir. Oleh karena itu sudah sepantasnya jika Pengadilan Negeri Cibinong, Kabupaten Bogor untuk menyatakan Tergugat sebagai pelaku perbuatan Wanprestasi dan menghukumnya melepaskan hak prioritas atas tanah dan bangunan yang berasal dari tanah dan bangunan HGB Nomor B2. Dan menghukum serta memerintahkan Turut Tergugat I agar menerbitkan sertifikat atas tanah dan bangunan Para Penggugat yang berasal dari bekas HGB Nomor B2 milik PT. Batumindo Masarana tanpa syarat, serta menghukum Turut Tergugat II agar menerbitkan surat-surat yang diperlukan untuk penerbitan sertifikat Para Penggugat oleh Turut Tergugat I.
16. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya memproses pembuatan Akta Jual Beli atas jual beli tanah dan bangunan yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Para Penggugat dan memproses pembuatan sertifikat pecahan dari HGB Nomor B2 kepada Para Penggugat, merupakan perbuatan cidera janji yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata. Oleh karena itu sudah sepantasnya jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor, menyatakan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan inkar janji atau pelaku wanprestasi.
17. Bahwa mengingat Para Penggugat sudah lebih dari 15 tahun menunggu untuk diterbitkannya atau dibuatkannya Akta Jual Beli dari PPAT atau dibuatkannya sertifikat tanah dan bangunan untuk Para Penggugat sebagai

**Halaman 11 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**



pembeli dengan Tergugat sebagai Penjual, tetapi tidak juga dapat atau dipenuhi oleh Tergugat. Padahal seluruh harga penjualan tanah dan bangunan sudah dibayar lunas oleh Para Penggugat, berikut biaya-biaya lain seperti : berupa biaya Notaris, BPHTB atau pajak-pajak lain yang seharusnya dibayar oleh Tergugat tetapi terpaksa dibayar oleh Para Penggugat, biaya pertambahan nilai tanah, biaya peningkatan mutu dan lain sebagainya, maka mohon kiranya putusan pengadilan ini dianggap sebagai atau laksanakan pengganti akta Jual Beli, bukti pembayaran BPHTB atau pelunasan pembayaran pajak-pajak lainnya, mengingat Para Penggugat sudah tidak dapat lagi berhubungan dengan Tergugat, sehingga untuk penerbitan sertifikat oleh Turut Tergugat I tidak diperlukan syarat penerbit sertifikat sebagaimana penerbitan sertifikat yang tanah dan bangunan tidak mengalami permasalahan seperti yang dihadapi oleh Para Penggugat. Dengan istilah lain putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat merupakan surat pengganti laksana Akta Jual Beli, BPHTB, surat ukur dan berkas lain yang menjadi syarat yang harus dipenuhi oleh setiap pemohon penerbitan sertifikat pada Turut Tergugat I.

18. Bahwa mengingat sudah berlangsung lamanya penyelesaian masalah penerbitan surat hukum seperti Akta Jual Beli, dan sertifikat pecahan dari sertifikat asal HGB Nomor B2, dan tidak ada kepastian penyelesaiannya, sehingga sebagian dari pemilik asal sudah menjualnya kepada pihak lain yang dilakukan dengan penjualan di bawah tangan, karena tidak ada kepastian hukum penyelesaian pembelian tanah dan bangunan dari Tergugat kepada Para Penggugat, yang tidak mau menyelesaikan secara benar, yang menyebabkan pemilik asal tanah dan bangunan mengalami kerugian baik moril maupun materil. Oleh karena itu bukti pengalihan tanah dan bangunan yang dimiliki oleh sebagian dari Para Penggugat berupa pengalihan yang dilakukan di bawah tangan, dari pemilik pertama kepada pemilik kedua atau ketiga yang sekarang menjadi Penggugat.
19. Bahwa karena tidak adanya kepastian penyelesaian hukum oleh Tergugat kepada Para Penggugat dalam pembelian tanah dan bangunan, di mana para pemilik pertama hanya baru memiliki bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sebagian lagi hanya memiliki Akta Jual Beli (AJB) dan sebagian lagi memiliki bukti pelunasan saja dari Tergugat atau Bank Kesejahteraan Ekonomi Jakarta dan Bank Tabungan Negara (BTN)

**Halaman 12 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**



Cabang Bogor, maka sebagian pemilik pertama mengalihkannya di bawah tangan kepada pihak lain.

20. Bahwa sebagian Para Penggugat hanya memiliki bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena pada saat itu sertifikat Induk HGB Nomor B2 belum selesai diproses di Badan Pertanahan Nasional Cibinong, Kabupaten Bogor, sehingga tidak dapat dibuatkan akta jual beli. Sedangkan Para Penggugat yang hanya memiliki Akta Jual Beli (AJB) dikarenakan meskipun sertifikat Induk HGB Nomor B2 sudah selesai, tetapi proses pembuatan sertifikatan akan dilakukan bersama-sama atau tidak sendiri-sendiri. Para Penggugat yang hanya memiliki bukti pembayaran lunas dari Bank sebagai penerima pembayaran cicilan rumah, adalah karena pada saat itu masih terjadi pembagian lokasi yang akan dibagikan oleh Tergugat kepada konsumen yang masih tumpang tindih. Kesemuanya meskipun masih dalam proses penyelesaian dan lain sebagainya pembayaran cicilan atau angsuran di bank atau lembaga lain yang ditunjuk dipenuhi oleh Para Penggugat sampai lunas. Akan tetapi Tergugat tidak memenuhi kewajiban menerbitkan surat-surat hukum yang dijanjikan maupun sertifikat pecahan dari sertifikat induk.
21. Bahwa fakta yang dapat Para Penggugat tunjukkan, tentang tidak dipenuhinya kewajiban lain dari Tergugat adalah, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang ditempati oleh Para Penggugat masih tertulis nama Tergugat (PT. Batumindo Masarana), dan untuk merubah atau mengganti nama tersebut tidak mudah dilakukan di kantor DISPENDA atau yang sekarang disebut kantor DIPENDA, karena syaratnya harus ada bukti kepemilikan. Sedangkan sebagian dari Para Penggugat sudah dapat memiliki bukti pembayaran PBB yang tidak lagi tersebut nama PT. Batumindo Masarana, adalah dengan sedikit memanipulasi data konsumen lain yang sudah lengkap.
22. Bahwa memang dalam penjualan tanah dan bangunan yang dibeli oleh Para Penggugat dari Tergugat, pembayarannya dilakukan sebagian bekerjasama dengan Koperasi Astra Internasional Motor, Sunter, Jakarta Utara, sebagian dengan bekerjasama dengan Koperasi Lembaga Sandi Negara, sebagian lagi bekerjasama dengan Koperasi BPKP Jakarta dan lembaga lain-lain serta masyarakat umum. Oleh karena itu pembayaran dilakukan melalui lembaga-lembaga koperasi sesuai dengan tempat konsumen mengambil rumah

**Halaman 13 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pertama kali. Dengan demikian tidak mengherankan jika bukti pembayaran atas tanah dan bangunan tersebut penerbitan bukti pembayaran dikeluarkan oleh lembaga yang bervariasi.
23. Bahwa sesungguhnya Para Penggugat sebagai konsumen tidak minta atau menuntut macam-macam dari Tergugat yang telah menerima hak-haknya sebagai penjual tanah dan bangunan, kecuali minta agar Tergugat melepaskan hak prioritas atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat dari tanah sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor B2 yang telah berakhir masa berlakunya sebagai tanah HGB dan kini menjadi tanah negara. Dengan dilepaskannya hak prioritas atas tanah HGB nomor B2 yang telah berakhir, maka Para Penggugat dapat mengajukan pensertifikatan tanah dan bangunan di kantor Turut Tergugat I (Kantor ATR/BPN) atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat, sehingga Para Penggugat memiliki kepastian secara administrasi hukum pertanahan nasional, bahwa Para Penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan dengan bukti adanya sertifikat kepemilikan atas tanah dan bangunan Para Penggugat. Kendatipun Tergugat telah merugikan secara moril maupun materil kepada Para Penggugat yang terkadang sulit digambarkan dengan uang. Adanya gugatan ke Pengadilan Negeri Cibinong, Kabupaten Bogor, sejujurnya merupakan suatu keterpaksaan yang seharusnya tidak perlu terjadi jika, memang Tergugat dapat kooperatif dengan Para Penggugat. Meskipun di hati kecil Para Penggugat juga terpaksa hendak menuntut penggantian secara materil termasuk moril, untuk mengganti biaya yang terpaksa dikeluarkan dan atau ditanggung oleh Para Penggugat.
24. Bahwa memang sudah sepatutnya, jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, Kabupaten Bogor, karena berakhirnya masa berlaku sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor B2 milik Tergugat, PT. Batumindo Masarana, menyatakan tanah dan bangunan yang termasuk dalam HGB Nomor B2 sebagai tanah negara dan melepaskan dan atau mencabut segala hak prioritas atas tanah dan bangunan dimaksud dari PT. Batumindo Masarana dan memberikan hak prioritas tanah dan bangunan dimaksud kepada Para Penggugat. Berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pertanahan.
25. Bahwa mengingat kewajiban Para Penggugat membayar harga tanah dan bangunan dan atau melunasi segala kewajiban sebagai Pembeli kepada

**Halaman 14 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**

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

Tergugat, sedangkan Tergugat sebagai penjual belum melaksanakan kewajiban membuat sertifikat pemecahan dari sertifikat HGB induk kepada Para Penggugat, meskipun sampai akhir masa berlakunya sertifikat HGB Induk, maka Tergugat wajib memenuhi kewajiban membuat sertifikat pemecahan dimaksud untuk dan atau atas nama Para Penggugat. Setidaknya tidaknya melepaskan hak prioritas atas sertifikat HGB induk Nomor B2 atas nama Tergugat "PT. Batumindo Masarana" kepada Para Tergugat untuk tanah dan bangunan Para Penggugat dan membayar denda atas perbuatan wanprestasi tersebut kepada Para Penggugat sebesar Rp. Rp. 1.500.000.000,- (Satu setengah milyar rupiah) yang terinci atas :

- 1) Biaya penyelesaian perkara yang diajukan ke pengadilan sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh Ratus juta rupiah) untuk 16 rumah.
- 2) Biaya pembuatan akta jual beli, Rp. 8.000.000,- (Delapan juta rupiah) X 16 unit rumah = Rp. 128.000.000,- (Seratus dua puluh delapan juta rupiah).
- 3) Pembayaran Pajak Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) senilai 5% Pembeli dan 2,5 % Penjual dari harga rata-rata tanah dan bangunan yang saat ini berdasarkan NJOP tanah dan Bangunan sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) x 70 M2 untuk tiap tanah dan bangunan milik Para Penggugat. Sehingga nilai BPHTB tanah dan bangunan yang harus Tergugat ganti kepada Para Penggugat adalah tiap satu unit rumah sebesar Rp. 70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah).X 7.5 % = 5.250.000,- X 14 unit =73.500.000,- (Tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah).

Sedangkan untuk tanah dan bangunan yang ada di tikungan sebanyak : 2 unit tanah, yangatas nama M.Taufik Arianto seluas 100 M2 X Rp.1.000.000,- = Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) dan atas nama Dewi Rita seluas 135 M2 X 1.000.000,- = 135.000.000,-Sehingga total untuk tanah dan bangunan yang ada ditikungan sebesar Rp. 235.000.000,- (Dua ratus tiga puluh lima juta rupiah).

- 4) Biaya tunggakan pajak bumi dan bangunan (PBB) sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2015 berikut denda sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah).
- 5) Biaya untuk ke Desa dan biaya mengurus AJB ke Camatan Ciampea, Kabupaten Bogor, ke pihak Bank Kesejahteraan Ekonomi Cabang

**Halaman 15 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**

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

Jakarta, Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Bogor, biaya pengurusan di Koperasi Sandi Negara, Koperasi Astra Motor Internasional, Koperasi BPKP Jakarta, Biaya pengurusan BPN Bogor, Biaya Ke notaris tempat pembuatan PPJB dan AJB, biaya konsultasi di kantor hukum di Jakarta, dan biaya pembuatan surat-surat lain di desa serta biaya lain-lain yang terpaksa dikeluarkan oleh Para Penggugat, sebesar Rp. 180.000.000,- (Seratus delapan puluh puluh juta rupiah)

Total kerugian materil yang telah ditanggung oleh Para Penggugat sebesar Rp. 1.366.500.000,- (Satu miliar tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus ribu rupiah).

Bahwa oleh karena itu, mohon kiranya kerugian materil yang terpaksa harus ditanggung Para Pemnggugat tersebut dibebankan kepada Tergugat untuk membayarnya sebagai denda akibat perbuatan wanprestasi atas jual beli tanah dan bangunan.

26. Bahwa biaya-biaya tersebut tidak termasuk biaya atau kerugian immateril yang terpaksa Para penggugat alami, yang sulit dirupakan dengan uang yang telah menderita lahir dan batin mengurus dan menyelesaikan masalah perumahan yang telah Para Penggugat beli dari Tergugat sejak awal tahun 1993 sampai dengan sekarang ini belum selesai. Di mana Para Penggugat tidak jarang terpaksa harus bertengkar dengan istri atau suami Penggugat, jika membicarakan masalah rumah bahkan ada para Penggugat itu terpaksa harus bercerai yang salah satunya dipicu permasalahan tanah dan bangunan yang tidak jelas penyelesaiannya. Ini merupakan bentuk kerugian Immateril yang terpaksa Para Penggugat alami dan tanggung resikonya. Akan tetapi meskipun dengan terpaksa agar mendapat kejelasan dan kepastian hukum kerugian immateril tersebut dirupa-kan dengan uang sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua miliar lima ratus juta rupiah). Untuk itu kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor, membebarkannya kepada Tergugat, sebagai bentuk rasa tanggung jawab dari Tergugat yang telah menderita lahir dan bantin akibat masalah yang menjadi pokok gugatan ini, sebagai hukuman.

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

**Halaman 16 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**

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)



2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak menerbitkan sertifikat dan Akta Jual Beli (AJB) atas nama Para Penggugat pecahan dari sertifikat HGB Nomor B2 milik PT. Batumindo Masarana.
3. Menyatakan melepaskan dan atau mencabut hak prioritas atas tanah dan bangunan bekas sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor B2, milik PT. Batumindo Masarana dan memberikannya kepada Para Penggugat seluruhnya yang tersebut dalam gugatan ini.
4. Memerintahkan dan menghukum Turut Tergugat I untuk menerbitkan sertifikat atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat dan menjadikan putusan pengadilan ini sebagai pengganti dan atau laksana Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan dalam jual beli antara PT. Batumindo Masarana dengan Para Penggugat, serta sebagai pengganti syarat lain yang diperlukan dalam penerbitan sertifikat atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat, sesuai dengan posisi dan kedudukan serta ukuran tanah dan bangunan yang tertera dalam putusan gugatan ini.
5. Memerintahkan dan menghukum Turut Tergugat II, untuk menerbitkan segala macam surat-surat yang berkaitan dengan Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat yang diperlukan dalam rangka penerbitan sertifikat atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat, tanpa syarat.
6. Menghukum Tergugat membayar denda atas kerugian materil dan immateril dengan rincian tersebut sebagai berikut :

Kerugian materil :

- 1) Biaya penyelesaian perkara yang diajukan ke pengadilan sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh Ratus juta rupiah) untuk 16 rumah.
- 2) Biaya pembuatan akta jual beli, Rp. 8.000.000,- (Delapan juta rupiah) X 16 unit rumah = Rp. 128.000.000,- (Seratus dua puluh delapan juta rupiah).
- 3) Pembayaran Pajak Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) senilai 5% Pembeli dan 2,5 % Penjual dari harga rata-rata tanah dan bangunan yang saat ini berdasarkan NJOP tanah dan Bangunan sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) x 70 M2 untuk tiap tanah dan bangunan milik Para Penggugat. Sehingga nilai BPHTB tanah dan bangunan yang harus Tergugat ganti kepada Para Penggugat adalah tiap satu unit rumah sebesar Rp. 70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah). X 7.5



% = 5.250.000,- X 14 unit = Rp. 73.500.000,- (Tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah).

Sedangkan untuk tanah dan bangunan yang ada di tikungan sebanyak :
2 unit tanah, yang atas nama M.Taufik Arianto seluas 170 M2 X Rp.1.000.000,- = Rp. 170.000.000,- (Seratus tujuh puluh juta rupiah) dan atas nama Dewi Rita seluas 135 M2 X Rp.1.000.000,- = Rp.135.000.000,- Sehingga total untuk tanah dan bangunan yang ada ditikungan sebesar Rp. 305.000.000,- (Tiga ratus lima juta rupiah).

- 4) Biaya tunggakan pajak bumi dan bangunan (PBB) sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2015 berikut denda sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah).
- 5) Biaya untuk ke Desa dan biaya mengurus AJB ke Camatan Ciampea, Kabupaten Bogor, ke pihak Bank Kesejahteraan Ekonomi Cabang Jakarta, Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Bogor, biaya pengurusan di Koperasi Sandi Negara, Koperasi Astra Motor Internasional, Koperasi BPKP Jakarta, Biaya pengurusan BPN Bogor, Biaya Ke notaris tempat pembuatan PPJB dan AJB, biaya konsultasi di kantor hukum di Jakarta, dan biaya pembuatan surat-surat lain di desa serta biaya lain-lain yang terpaksa dikeluarkan oleh Para Penggugat, sebesar Rp. 180.000.000,- (Seratus delapan puluh juta rupiah)

Total kerugian materil yang telah ditanggung oleh Para Penggugat sebesar Rp. 1.366.500.000,- (Satu miliar tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus ribu rupiah).

Kerugian immateril :

Sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua miliar lima ratus juta rupiah).

7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sesuai dengan hukum yang berlaku.
8. Mohon kiranya putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum, Banding maupun Kasasi.

Bilamana Majelis Hakim Berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo et bono**).

Menimbang, bahwa pada hari sidang pertama yang telah ditentukan pada tanggal 25 Oktober 2018, Para Penggugat telah datang menghadap ke persidangan sedangkan pihak Tergugat tidak hadir sudah dipanggil melalui Jakarta

**Halaman 18 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan tanggal 22 Oktober, Turut Tergugat I tidak hadir di persidangan walaupun dipanggil secara patut tanggal 18 Oktober 2018, Turut Tergugat II tidak hadir di persidangan walaupun dipanggil secara patut tanggal 11 Oktober 2018 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Cibinong;

Menimbang, bahwa pada hari sidang kedua yang telah ditentukan pada tanggal 22 Nopember 2018, Para Penggugat telah datang menghadap ke persidangan sedangkan pihak Tergugat tidak hadir sudah dipanggil secara patut, dan relaas dari Jurusita Jakarta Selatan tanggal 15 November 2018 menerangkan bahwa Tidak ada PT Batumindo Masarana di alamat tersebut, Turut Tergugat I tidak hadir di persidangan walaupun dipanggil secara patut tanggal 15 November 2018, Turut Tergugat II tidak hadir di persidangan walaupun dipanggil secara patut tanggal 15 November 2018 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Cibinong;

Menimbang, bahwa pada hari sidang ketiga yang telah ditentukan pada tanggal 20 Desember 2018, Para Penggugat telah datang menghadap ke persidangan sedangkan pihak Tergugat tidak hadir sudah dipanggil secara patut, dan relaas dari Jurusita Jakarta Selatan tanggal 15 Desember 2019 menerangkan bahwa Tidak ada PT Batumindo Masarana di alamat tersebut, Turut Tergugat I tidak hadir di persidangan walaupun dipanggil secara patut tanggal 30 November 2018, Turut Tergugat II tidak hadir di persidangan walaupun dipanggil secara patut tanggal 12 Desember 2018 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Cibinong, sehingga Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak perlu dipanggil lagi ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang keempat tanggal 7 Februari 2008 Para Penggugat telah datang menghadap ke persidangan sedangkan pihak Tergugat tidak hadir sudah dipanggil secara patut, berdasarkan relaas dari panggilan secara umum oleh Jurusita Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 22 Januari 2019 Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II tidak hadir dan tidak juga mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 125 Ayat (1) HIR dan Pasal 125 Ayat (2) HIR, oleh karenanya Majelis berkesimpulan bahwa Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingan hukumnya dalam perkara ini, sehingga persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir maka Majelis tidak dapat menganjurkan kepada para pihak untuk menempuh prosedur Mediasi

**Halaman 19 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**

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

sebagaimana dalam Perma No.1 Tahun 2016, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Para Penggugat yang atas pembacaan tersebut pihak Para Penggugat menyatakan ada penambahan Pihak Penggugat, yaitu Penggugat XVII bernama Ety Winarti ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut Para Penggugat dalam persidangan telah menyerahkan bukti-bukti surat berupa :

1. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 591/32/VII/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-1a;
2. Foto copy dari asli Surat Pernyataan dari SITI BAROKAH tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-1b;
3. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-1c;
4. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 591/128/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-1d;
5. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Siti Barokah tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-1e;
6. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 591/31/VII/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-2a;
7. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari Wiryaningsih tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-2b;
8. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5912/21/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-2c;
9. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Wiryaningsih tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-2d;
10. Foto copy dari asli Surat Pernyataan tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-2e;
11. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 591/29/IX/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-3a;
12. Foto copy dari asli Surat Pernyataan M Taufik Arianto tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-3b;

**Halaman 20 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**



13. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari M Taufik Arianto tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-3c;
14. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5911/38/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-3d;
15. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari M Taufik Arianto tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-3d;
16. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 511/28/IX/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-4a;
17. Foto copy dari asli Surat Pernyataan M Taufik Arianto tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-4b;
18. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari M Taufik Arianto tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-4c;
19. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5911/40/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-4d;
20. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari M Taufik Arianto tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-4e;
21. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 591/27/VIII/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-5a;
22. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Tulus Pamuji Santoso tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-5b;
23. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5911/39/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-5c;
24. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Tulus Pamuji Santoso tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-5d;
25. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari Tulus Pamuji Santoso tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-5e;
26. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 541/26/VIII/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-6a;

**Halaman 21 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Drs. Sudarman tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-6b;
28. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5912/27/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-6c;
29. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari Drs. Sudarman tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-6d;
30. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Drs. Sudarman tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-6e;
31. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 541/25/VIII/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-7a;
32. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Dardana tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-7b;
33. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5912/20/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-7c;
34. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Dardana tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-7d;
35. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari Dardana tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-7e;
36. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 541/24/VIII/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-8a;
37. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5911/37/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-8b;
38. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Sumarno tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-8c;
39. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Sumarno tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-8d;
40. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari Sumarno tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-8e;

**Halaman 22 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**

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

41. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 591/23/VIII/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-9a;
42. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5911/41/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-9b;
43. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Ruhiyat tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-9c;
44. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Ruhiyat tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-9d;
45. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari Ruhiyat tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-9e;
46. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 591/22/VIII/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-10a;
47. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5911/32/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-10b;
48. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Juyamto tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-10c;
49. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Juyamto tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-10d;
50. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari Juyamto tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-10e;
51. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 591/21/VIII/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-11a;
52. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5911/34/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-11b;
53. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Wardana tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-11c;
54. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Wardana tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-11d;

**Halaman 23 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**

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)



55. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari Wardana tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-11e;
56. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 591/20/VIII/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-12a;
57. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5912/25/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-12b;
58. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Esfandi Hendra ST tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-12c;
59. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Esfandi Hendra ST tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-12d;
60. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari Esfandi Hendra ST. tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-12e;
61. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 591/19/VIII/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-13a;
62. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5912/26/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-13b;
63. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Gito tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-13c;
64. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Gito tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-13d;
65. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari Gito . tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-13e;
66. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 591/18/VIII/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-14a;
67. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5912/23/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-14b;
68. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Riska Mutia S Si. tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-14c;

**Halaman 24 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**



69. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Riska Mutia S Si. tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-14d;
70. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari Riska Mutia S Si. tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-14e;
71. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 591/17/VIII/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-15a;
72. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5911/42/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-15b;
73. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Dewi Rita. tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-15c;
74. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Dewi Rita tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-15d;
75. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari Dewi Rita tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-15e;
76. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 591/33/VIII/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-16a;
77. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5912/31/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-16b;
78. Foto copy dari asli Surat Pernyataan E. Tafsir SE. tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-16c;
79. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari E. Tafsir SE tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-16d;
80. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari E. Tafsir SE. tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-16e;
81. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 591/34/IX/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-17a;
82. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5912/32/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-17b;

**Halaman 25 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

83. Foto copy dari asli Surat Pernyataan E. Tafsir SE. tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-17c;
84. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari E. Tafsir SE tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-17d;
85. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari E. Tafsir SE. tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-17e;
86. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 591/35/IX/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-18a;
87. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5911/33/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-18b;
88. Foto copy dari asli Surat Pernyataan E. Tafsir SE. tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-18c;
89. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari E. Tafsir SE tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-18d;
90. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari E. Tafsir SE. tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-18e;
91. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 591/30/VIII/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-19a;
92. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5911/36/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-19b;
93. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Trismana Fitrajaya, SE tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-19c;
94. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Trismana Fitrajaya, SE tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-19d;
95. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari Trismana Fitrajaya, SE. tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-19e;
96. Foto copy dari Asli Surat Keterangan dari Desa Benteng tentang Pelepasan Bekas Tanah Negara Nomor : 400/01/VII/2018 tertanggal 24 September 2018, diberi tanda P-20a;

**Halaman 26 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**

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

97. Foto copy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 5911/42/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Benteng tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-20b;
98. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Ety Winarti tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-20c;
99. Foto copy dari asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Ety Winarti tertanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-20d;
100. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari Ety Winarti tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-20e;
101. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 214/SKPHB/2010 tertanggal 19 Oktober 2010 diberi tanda P-21a;
102. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 217/SKPHB/2010 tertanggal 19 Oktober 2010 diberi tanda P-21b;
103. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 219/SKPHB/2010 tertanggal 19 Oktober 2010 diberi tanda P-21c;
104. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 130/SKPHB/2010 tertanggal 19 Oktober 2010 diberi tanda P-21d;
105. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 216/SKPHB/2010 tertanggal 19 Oktober 2010 diberi tanda P-21e;
106. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 215/SKPHB/2010 tertanggal 19 Oktober 2010 diberi tanda P-21f;
107. Foto copy dari Asli Pelunasan dari Bank Tabungan Negara Bogor Nomor: tertanggal 21 Oktober 1998 diberi tanda P-21g1;
108. Foto copy dari Asli Pembayaran Penambahan Mutu dari Dardana kepada PT Batumindo Masarana Nomor: tertanggal 12 September 1997 dan 18 Mei 1994 diberi tanda P-21g2;
109. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 118 /SKPHB/2010 tertanggal 14 Maret 2012 diberi tanda P-21h;
110. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 117 /SKPHB/2010 tertanggal 14 Maret 2012 diberi tanda P-21i;
111. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 166 /SKPHB/2010 tertanggal 14 Maret 2012 diberi tanda P-21j;
112. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 170 /SKPHB/2010 tertanggal 19 Oktober 2010 diberi tanda P-21k;

**Halaman 27 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**

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

113. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 190 /SKPHB/2010 tertanggal 14 Maret 2012 diberi tanda P-21l;
114. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 110 /SKPHB/2012 tertanggal 14 Maret 2012 diberi tanda P-21m;
115. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 112 /SKPHB/2010 tertanggal 14 Maret 2012 diberi tanda P-21n;
116. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 120 /SKPHB/2010 tertanggal 24 Nopember 2010 diberi tanda P-21o;
117. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 102 /SKPHB/2012 tertanggal 14 Maret 2012 diberi tanda P-21p;
118. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 130 /SKPHB/2012 tertanggal 14 Maret 2012 diberi tanda P-21q;
119. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 129 /SKPHB/2012 tertanggal 14 Maret 2012 diberi tanda P-21r;
120. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 244 /SKPHB/2010 tertanggal 19 Oktober 2010 diberi tanda P-21s;
121. Foto copy dari copy Surat Keterangan Pelunasan dari Bank Kesejahteraan Nomor: 218 /SKPHB/2010 tertanggal 19 Oktober 2010 diberi tanda P-21t;
122. Foto copy dari asli Akta Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Ny. Masnah Sari, SH. Nomor: 205 tertanggal 28 Maret 1995 diberi tanda P-22a;
123. Foto copy dari asli Akta Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Ny. Masnah Sari, SH. Nomor: 209 tertanggal 28 Maret 1995 diberi tanda P-22b;
124. Foto copy dari asli Akta Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Ny. Masnah Sari, SH. Nomor: 139 tertanggal 28 Maret 1995 diberi tanda P-22c;
125. Foto copy dari asli Akta Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Ny. Masnah Sari, SH. Nomor: 203 tertanggal 28 Maret 1995 diberi tanda P-22d;
126. Foto copy dari asli Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli antara H Rokhayah dengan Ny. Wiryaningsing tertanggal 23 Oktober 2000 diberi tanda P-23a;
127. Foto copy dari asli Surat Perjanjian Penjualan Rumah antara Saryono dengan Sumarno tertanggal 26 Mei 2010 diberi tanda P-23b;

**Halaman 28 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**

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

128. Foto copy dari asli Surat Perjanjian Penjualan Tanah dan Rumah antara Suparmin dengan Tulus Pamuji Santoso tertanggal 26 September 2010 diberi tanda P-23c;
129. Foto copy dari asli Surat Perjanjian Jual beli over kredit antara M Chaerudin dengan Ety Winarty tertanggal 3 Oktober 1996 diberi tanda P-23d;
130. Foto copy dari asli Surat Perjanjian Perdamaian antara Dra. Ken Iskayanti dengan H Rokayah tertanggal 12 Agustus 1998 diberi tanda P-24a;
131. Foto copy dari asli Surat Perjanjian Perdamaian antara Dra. Ken Iskayanti dengan Ngatono tertanggal 23 Nopember 1999 diberi tanda P-24b;
132. Foto copy dari asli Surat Perjanjian Perdamaian antara Dra. Ken Iskayanti dengan Dardodo tertanggal Januari 1996 diberi tanda P-24c;
133. Foto copy dari asli Surat Perjanjian Perdamaian antara Dra. Ken Iskayanti dengan Gito tertanggal 21 Juni 2000 diberi tanda P-24d;
134. Foto copy dari copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Letak Objek Ciampea Asri A6 /33 No. 32.03.040.018.010.0405.0 Tahun 20018 tertanggal 02 Januari 2018 diberi tanda P-25a;
135. Foto copy dari copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Letak Objek Ciampea Asri A6 /34 No. 32.03.040.018.010.0406.0 Tahun 20018 tertanggal 02 Januari 2018 diberi tanda P-25b;
136. Foto copy dari copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Letak Objek Jln Kladion A 6/15 No. 32.03.040.018.010.0375.0 Tahun 20018 tertanggal 02 Januari 2018 diberi tanda P-25c;
137. Foto copy dari copy Surat Tanda Terima Setoran Pajak atas nama Ruhiyat No. 32.03.040.018.010.0367.0 Tahun 20018 tertanggal 1 Agustus 2018 diberi tanda P-25d;
138. Foto copy dari asli Akta Jual Beli Nomor : 51/2008 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Rusdiana , SH. tertanggal 3 Maret 2008 diberi tanda P-26a;
139. Foto copy dari asli Akta Jual Beli Nomor : 66/2002 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Hj LAELA PURNAMAWATY , SH. tertanggal 17 Juli 2002 diberi tanda P-26b;

**Halaman 29 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**

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

140. Foto copy dari asli Akta Jual Beli Nomor : 54/2008 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah IWAN RIDWAN , SH. tertanggal 8 September 2008 diberi tanda P-26c;
141. Foto copy dari asli Akta Jual Beli Nomor : 52/2008 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah IWAN RIDWAN , SH. tertanggal 8 September 2008 diberi tanda P-26d;
142. Foto copy dari asli Akta Jual Beli Nomor : 781/2015 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah JUANDA DIMANSYAH , SH. tertanggal 8 September 2015 diberi tanda P-26e;
143. Foto copy dari asli Akta Jual Beli Nomor : 962/10/Ciampea /1996 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Ny. Bomantary Julianto, SH. tertanggal 6 Desember 1996 diberi tanda P-26f;
144. Foto copy dari asli Akta Jual Beli Nomor : 62/2002 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Hj. Laela Purnamawaty SH. tertanggal 17 Juli 2002 diberi tanda P-26g;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti berupa foto copy tersebut diatas, telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali P-21a, P-21b, P-21c, P-21d, P-21e, P-21f, P-21g, P-21h, P-21i, P-21j, P-21k P-25 l, P-21m, P-21n, P-21o, P-21p, P-21q, P-21r, P-21s, P-21t, P-25b, P-25c dan P-25d surat-surat bukti tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa, Penggugat tidak mengajukan bukti saksi dalam persidangan ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tertera dalam Berita Acara persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA

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

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR tersebut diatas, maka kepada Majelis Hakim diberikan wewenang untuk dapat menjatuhkan putusan diluar hadir atau tanpa hadirnya para Tergugat (verstek), dengan syarat :

**Halaman 30 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**

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

- a. Apabila para Tergugat atau kuasanya tidak datang menghadiri sidang pemeriksaan yang ditentukan tanpa alasan yang sah (*default without reason*);
- b. Dalam hal seperti ini, Hakim menjatuhkan putusan verstek yang berisi diktum:
 - 1). Mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian jika gugatannya tidak melawan hak dan beralasan, atau;
 - 2). Menyatakan gugatannya tidak dapat diterima atau ditolak apabila gugatannya tidak mempunyai dasar hukum;

Menimbang bahwa terhadap syarat pertama dan kedua yaitu para Tergugat tidak datang pada hari sidang yang telah ditentukan dan juga tidak mengirimkan wakil / kuasanya yang syah untuk menghadap didepan persidangan, setelah Majelis Hakim membaca akan Berita Acara Persidangan dalam perkara perdata No. 203 /Pdt.G/2018/PN.Cbi, ternyata bahwa Tergugat tidak pernah datang pada hari sidang yang telah ditentukan, dan juga tidak ada mengirimkan wakil / kuasanya yang syah untuk menghadap didepan persidangan serta tidak ada pemberitahuan akan sebab-sebab dan alasan tentang ketidakhadirannya tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena pada hari persidangan yang telah ditentukan, Tergugat tidak hadir dan juga tidak menyuruh kuasanya yang syah untuk hadir didepan persidangan serta tanpa pemberitahuan tentang ketidakhadirannya tersebut, untuk dapat menjatuhkan putusan dengan verstek terhadap perkara perdata ini, maka terlebih dahulu Majelis Hakim harus meneliti apakah para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ataukah belum;

Menimbang bahwa untuk mengetahui apakah Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, harus dilihat dari tata cara dan tenggang waktu pemanggilan Tergugat dengan hari sidang apakah sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku ataukah belum;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim meneliti akan surat pemanggilan terhadap Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yaitu sesuai dengan Relas Panggilan, yaitu sebagai berikut :

1. Sidang pertama pihak Tergugat tidak hadir sudah dipanggil melalui Jakarta Selatan tanggal 22 Oktober, Turut Tergugat I tidak hadir di persidangan walaupun dipanggil secara patut tanggal 18 Oktober 2018, Turut Tergugat II tidak hadir di persidangan walaupun dipanggil secara patut tanggal 11 Oktober 2018 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Cibinong;

**Halaman 31 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**



2. Sidang kedua pihak Tergugat tidak hadir sudah dipanggil secara patut, dan relaas dari Jurusita Jakarta Selatan tanggal 15 November 2018 menerangkan bahwa Tidak ada PT Batumindo Masarana di alamat tersebut, Turut Tergugat I tidak hadir di persidangan walaupun dipanggil secara patut tanggal 15 November 2018, Turut Tergugat II tidak hadir di persidangan walaupun dipanggil secara patut tanggal 15 November 2018 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Cibinong;
3. Sidang ketiga pihak Tergugat tidak hadir sudah dipanggil secara patut, dan relaas dari Jurusita Jakarta Selatan tanggal 15 Desember 2019 menerangkan bahwa Tidak ada PT Batumindo Masarana di alamat tersebut, Turut Tergugat I tidak hadir di persidangan walaupun dipanggil secara patut tanggal 30 November 2018, Turut Tergugat II tidak hadir di persidangan walaupun dipanggil secara patut tanggal 12 Desember 2018 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Cibinong, sehingga Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak perlu dipanggil lagi ;
4. Sidang keempat tanggal 7 Februari 2008 Para Penggugat telah datang menghadap ke persidangan sedangkan pihak Tergugat tidak hadir sudah dipanggil secara patut, berdasarkan relaas dari panggilan secara umum oleh Jurusita Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 22 Januari 2019 Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan relas-relas panggilan tersebut, ternyata bahwa dari relaas panggilan tersebut telah sah dan patut, dimana surat panggilan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta telah memenuhi tenggang waktu selambat-lambat 3 (tiga) hari kerja, maka hal tersebut telah sesuai dengan yang telah digariskan dalam Pasal 125 ayat (1) HIR, oleh karena itu menurut Majelis Hakim syarat sebagai suatu surat panggilan yang sah dan patut kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah terpenuhi;

Menimbang bahwa oleh karena ketiga syarat tersebut diatas yaitu Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang pada hari sidang yang telah ditentukan, tidak juga mengirimkan wakil / kuasanya yang syah untuk menghadap dan juga telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap didepan persidangan, ternyata tidak juga hadir didepan persidangan tanpa ada pemberitahuan akan sebab-sebab dan alasan-alasan tentang ketidakhadirannya

**Halaman 32 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, maka terhadap perkara perdata ini, Majelis Hakim berwenang dan dapat menjatuhkan putusan dengan tanpa hadirnya para Tergugat (verstek);

Menimbang bahwa oleh karena Majelis Hakim berwenang dan dapat menjatuhkan putusan dengan tanpa hadirnya para Tergugat (verstek), maka selanjutnya yang menjadi penilaian Majelis Hakim adalah apakah gugatan Para Penggugat tersebut sebagai gugatan yang tidak melawan hak dan juga sebagai gugatan yang beralasan sehingga harus dikabulkan seluruhnya atau sebagian, atau sebagai gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum dan melawan hukum atau ketertiban dan kesusilaan, sehingga gugatan Para Penggugat tersebut harus dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima atau ditolak;

Menimbang, bahwa Pasal 125 ayat (1) HIR menguraikan “Jika Tergugat, meskipun dipanggil dengan sah, tidak datang pada hari yang ditentukan, dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, **maka tuntutan itu diterima dengan keputusan tanpa kehadiran (verstek), kecuali kalau nyata bagi pengadilan negeri bahwa tuntutan itu melawan hak atau tiada beralasan**” ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal tersebut di atas, oleh karena Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan sidang 4 (empat) kali berturut – turut (untuk Tergugat) dan 3 (tiga) kali berturut-turut (untuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II), maka untuk menyatakan Tuntutan Para Penggugat patut diterima atau tidak, Majelis Hakim akan memeriksa apakah tuntutan Para Penggugat tersebut melawan hukum atau tiada beralasan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti Dalil-dalil Gugatan maupun Tuntutan Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil-dalil Gugatan Para Penggugat maupun tuntutan Para Penggugat berupa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak menerbitkan sertifikat dan Akta Jual Beli (AJB) atas nama Para Para Penggugat pecahan dari sertifikat HGB Nomor B2 milik PT. Batumindo Masarana yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti Dalil-dalil Gugatan maupun Tuntutan Para Penggugat tersebut di atas, bahwa Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum serta Para Penggugat ada yang telah lama menguasai obyek perkara di Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, yang dikenal

**Halaman 33 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**

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

sekarang bernama Komplek Perumahan atau Perum Ciampea Asri, Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Tuntutan Pokok Para Penggugat tidaklah melawan hukum dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu per satu Tuntutan (Petitum) Gugatan Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa petitum Gugatan Para Penggugat angka 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat) dan 5 (lima) oleh karena hal tersebut merupakan tuntutan pokok Gugatan Para Penggugat yang tidak melawan hukum, maka sudah sepatutnya untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca Tuntutan Para Penggugat angka 6 (enam) dan 8 (delapan) oleh karena Tuntutan tersebut tidak beralasan hukum maka sudah sepatutnya untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat berada di pihak yang kalah, maka sepatutnya Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, sehingga Tuntutan Para Penggugat angka 7 (tujuh) patutlah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, berdasarkan prinsip *ex aequo et bono*, maka sudah sepatutnya mengabulkan petitum gugatan angka 1 (satu) Para Penggugat untuk sebagian, dan menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Memperhatikan Pasal 125 HIR, Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Ketentuan hukum lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

1. Menyatakan bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang telah dipanggil dengan sah dan patut untuk datang menghadap di persidangan tidak hadir ;
2. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian dengan *verstek* ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak menerbitkan sertifikat dan Akta Jual Beli (AJB) atas nama Para Penggugat pecahan dari sertifikat HGB Nomor B2 milik PT. Batumindo Masarana ;
4. Menyatakan melepaskan dan atau mencabut hak prioritas atas tanah dan bangunan bekas sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor B2, milik PT.

**Halaman 34 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**

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)



Batumindo Masarana dan memberikannya kepada Para Penggugat seluruhnya yang tersebut dalam gugatan ini ;

5. Memerintahkan dan menghukum Turut Tergugat I untuk menerbitkan sertifikat atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat dan menjadikan putusan pengadilan ini sebagai pengganti dan atau laksana Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan dalam jual beli antara PT. Batumindo Masarana dengan Para Penggugat, serta sebagai pengganti syarat lain yang diperlukan dalam penerbitan sertifikat atas tanah dan bangunan 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 berkaitan dengan Desa Benteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat yang diperlukan dalam rangka penerbitan sertifikat atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat, tanpa syarat ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.736.000,00 (satu juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari : Kamis, Tanggal 28 Maret 2019, oleh kami : BEN RONALD SITUMORANG, SH.,MH sebagai Hakim Ketua, NI LUH SUKMARINI,SH.,MH dan TIRA TIRTONA SH.,M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan segenap Hakim Anggota pada hari : Kamis, Tanggal 04 April 2019 dan dibantu oleh : PUJI ASIH, SH Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

NI LUH SUKMARINI, SH.,MH.

BEN R.P. SITUMORANG, SH.,MH

**Halaman 35 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019**



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

TIRA TIRTONA SH.,M.Hum.

PANITERA PENGGANTI

PUJI ASIH, S.H., M.H

Perincian biaya:

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya Proses..... | Rp. 75.000,- |
| 3. Biaya Panggilan..... | Rp. 1.600.000,- |
| 4. PNPB Panggilan..... | Rp. 15.000,- |
| 5. Redaksi..... | Rp. 10.000,- |
| 6. Materai..... | Rp. 6.000,- |

Jumlah.....Rp 1.736.000,00 (satu juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

Halaman 36 dari 36 Putusan No. 228/Pdt.G/2018/PN Cbi.
Form-02/SOP/06.3/2019