



**P U T U S A N**

Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Ckr

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata dengan acara pemeriksaan biasa dalam tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

DANONAH, bertempat tinggal di Kp. Kavling Baru, RT.001/014, Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Albertus Bintoro Ponconugroho, S.H., dan MUHAMMAD ABDIZAR para Advokat pada Kantor Hukum "ABP & PARTNERS yang beralamat di Jl. Selat Malaka Blok A10 No. 16, Mekarsari, Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Januari 2021, yang selanjutnya disebut sebagai-----PENGUGAT;

Lawan

MULUS MULYONO, bertempat tinggal di Komplek Ruko Gading Kirana, Jl. Boulevard Artha Gading, Sentra Bisnis Artha Gading, Blok A7D No. 20-21 RT 18, RW 08, Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara-14240, yang selanjutnya disebut sebagai-----TERGUGAT I;

HAJI CECEP BIN HAJI MASUD, bertempat tinggal di Kp. Bojong Koneng RT.003/002 No.158, Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi dalam hal ini memberikan kuasanya kepada KIKI NURILLAH RAHMAWATI berdasarkan Surat Izin Beracara Insidentil Nomor 2/BH.INS/II/2021/PN Ckr pada tanggal 23 Februari 2021, yang selanjutnya disebut sebagai-----

-----TERGUGAT II;

KHAIRUL ASWIN, S.H., Notaris bertempat tinggal di Jl. Gatot Subroto, No.92, Cikarang - Bekasi 17530, yang selanjutnya disebut sebagai-----TURUT TERGUGAT;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 18/Pdt.G/2021/PN Ckr tanggal 26 Januari 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 18/Pdt.G/2021/PN Ckr tanggal 26 Januari 2021 tentang Penetapan hari sidang;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

Telah mendengar pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat didalam gugatannya yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 21 Januari 2021 dalam Register Perkara Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Ckr, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut:

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa benar PENGGUGAT adalah pembeli tanah yang beritikad baik di mana tanah Kavling yang dibelinya dari TERGUGAT I secara tunai dan sudah lunas tersebut, alas haknya berupa Girik C. Nomor 475 Psl 124, terletak di Kp. Bojong Koneng RT.003/006 (saat ini di kenal dengan Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.48 Tanggal 31 Mei 2016 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris. Adapun batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan kavling

Sebelah Timur : Tanah Kosong (dahulu di sebut Kavling No. 13)

Sebelah Selatan : Tanah Kosong (dahulu tanah milik Hajjah Saamim)

Sebelah Barat : Milik Ibu Pariyah (dahulu Saluran Irigasi)

2. Bahwa pada faktanya, PENGGUGAT tidak dapat melakukan proses untuk memiliki Sertipikat hak Milik atas tanah yang dibelinya dari TERGUGAT lantaran peningkatan dari Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) menjadi Akta Jual Beli (AJB) di persulit oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT;
3. Bahwa meskipun PENGGUGAT sudah melunasi pembelian tanah tersebut, alas hak tanah adat berupa Girik C. Nomor 475 Psl 124, tidak pernah diberikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, alasannya Girik tersebut masih berada di TERGUGAT II;
4. Bahwa faktanya, PENGGUGAT pernah di minta oleh TERGUGAT II untuk mendatangi Notaris yang dalam perkara a quo adalah TURUT

Halaman 2 dari 32 Putusan Nomor: 18/Pdt.G/2021/PN.Ckr



TERGUGAT guna melakukan penandatanganan AJB, namun oleh karena PENGGUGAT “buta hukum” ternyata apa yang PENGGUGAT tanda tangani di kantor TURUT TERGUGAT adalah bukan berupa AJB, melainkan APJB sebagaimana diuraikan pada posita nomor 1 tersebut di atas;

5. Bahwa ketika PENGGUGAT mempertanyakan kelanjutan proses peralihan hak yang sempurna menurut hukum, yakni menandatangani AJB agar pembuatan alas hak berupa Sertipikat Hak milik dapat di peroleh PENGGUGAT, TERGUGAT II “melempar” tanggung jawabnya dengan mengatakan bahwa itu sudah diserahkan ke Notaris yang dalam perkara a quo adalah TURUT TERGUGAT. Dan manakala PENGGUGAT mendatangi TURUT TERGUGAT, yang bersangkutan tidak mau memproses lantaran belum mendapat persetujuan dari TERGUGAT II;
6. Bahwa pembelian tanah kavling oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I 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 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 mana kala pihak yang memegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana dia tidak mengetahui akan cacat yang terkandung didalamnya;
7. Bahwa pada faktanya, sampai dengan gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Cikarang, TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT masih belum melakukan proses peralihan hak guna proses balik nama dari TERGUGAT ke PENGGUGAT, padahal pada pasal 4 AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No.48, PENGGUGAT di beri kuasa untuk melakukan proses peralihan hak secara sempurna, yakni sampai dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik;
8. Bahwa perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah merugikan PENGGUGAT karena kepentingan hukum PENGGUGAT sebagai pembeli beritikad baik telah dicerderai, adapun kerugian di maksud adalah sebagai berikut:

8.1 PENGGUGAT tidak memiliki bukti hak berupa Sertipikat sementara



pembayaran telah PENGGUGAT lunasi seluruhnya;

8.2 PENGGUGAT tidak dapat melakukan penjualan (jika ingin di jual) terhadap tanah miliknya;

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

8.4 PENGGUGAT harus menyewa jasa pengacara yang tentunya berbiaya.

**9.** Bahwa oleh karena itu, perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum di mana mendatangkan kerugian terhadap PENGGUGAT, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II harus mengganti kerugian PENGGUGAT secara tanggung renteng. Hal ini sesuai Pasal 1365 KUHPERdata:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;

**10.** Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT, dan nilai kerugian materiil dan kerugian immaterial adalah sebagai berikut:

Kerugian materiil dan immateriil PENGGUGAT :

- Pembelian Tanah sejumlah Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);
- Biaya bangun rumah lebih kurang sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Biaya jasa pengacara sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Kerugian immaterial sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Jumlah Kerugian: Rp.1.560.000.000,- (satu milyar lima ratus Enam puluh juta rupiah).

**11.** Bahwa agar gugatan tidak ilusioner dan menjamin TERGUGAT I dan TERGUGAT II melaksanakan putusan perkara a quo, maka layak dan pantas TERGUGAT I dan TERGUGAT II Masing-Masing dibebankan uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah), perhari apabila tidak melaksanakan putusan perkara a quo terhitung sejak perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);



12. Bahwa oleh karena Gugatan perkara a quo didasarkan pada fakta hukum, 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 sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah yang terletak di Kp. Bojong Koneng RT.003/006 (saat ini di kenal dengan Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi) sebagaimana Girik C. Nomor 475 Psl 124;
3. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pembeli beritikad baik;
4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk melakukan proses peralihan hak melalui TURUT TERGUGAT terhadap Tanah yang di beli oleh PENGGUGAT;
6. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk patuh terhadap isi putusan perkara a quo;
7. Menyatakan Putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoerbaar bij voorrad) walaupun ada Verzet, Banding, dan Kasasi;
8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengganti kerugian materiil secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT sejumlah Rp.560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah);
9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengganti kerugian immateriil secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
10. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT secara tanggung renteng, 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 (in craht van gewijsde);
11. Menetapkan biaya perkara a quo sesuai hukum.



ATAU:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk PENGGUGAT hadir kuasanya, Tergugat I hadir sendiri, Tergugat II hadir kuasa Insidentil sedangkan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 01 Tahun 2016, maka sebelum Majelis Hakim memulai acara pemeriksaan perkara ini telah dilakukan upaya perdamaian diantara kedua belah pihak, dengan menunjuk Hakim Mediator bernama Sondra Mukti Lambang Linuwih, SH untuk melakukan proses mediasi melalui Penetapan Hakim Ketua Majelis Perkara Nomor: 18/Pdt.G/20210/PN.Ckr tanggal 24 Maret 2021;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim telah menerima Laporan Hasil Mediasi dari Hakim Mediator tanggal 14 April 2021, yang pada pokoknya menerangkan setelah diusahakan perdamaian dalam proses mediasi tersebut, ternyata kedua belah pihak tidak mencapai kata sepakat dan tetap akan melanjutkan perkara ini sampai dengan dijatuhkannya putusan, oleh karena itu penanganan perkara ini dikembalikan kepada Majelis Hakim untuk melanjutkan persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena perdamaian tidak tercapai, maka pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan atas surat gugatan tersebut penggugat menyampaikan ada perbaikan di alamat Tergugat I yaitu :

- alamat sebelumnya bertempat tinggal di Jalan Raya Buncit No.135 RT 010/002, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Panoran Jakarta;  
Menjadi
- Komplek Ruko Gading Kirana, Jl. Boulevard Artha Gading, Sentra Bisnis Artha Gading, Blok A7D No. 20-21 RT 18, RW 08, Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara-14240;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 5 Mei 2021 secara elektronik melalui E-Litigasi Sistem Informasi Pengadilan yang pada pokoknya sebagai berikut;

## **JAWABAN TERGUGAT I**

1. Bahwa benar saya telah membeli sebidang tanah seluas seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi), alas hak berupa Girik C Nomor



475 Psl 124, terletak di Kp. Bojong Koneng RT.003/006 (saat ini di kenal dengan Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, berdasarkan Akta Jual Beli No.335 Tanggal 08 Juni 2005, dari H. Cecep Bin H. Masud. Adapun batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan kavling  
Sebelah Timur : Tanah Kosong (dahulu di sebut Kavling No. 13)  
Sebelah Selatan : Tanah Kosong (dahulu tanah milik Hajjah Saamim)  
Sebelah Barat : Milik Ibu Pariyah (dahulu Saluran Irigasi)

2. Bahwa benar dengan membeli tanah tersebut saya telah mendapatkan Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris Khairul Aswin, SH;
3. Bahwa benar seharusnya saya juga mendapatkan sertifikat pecahan atas Girik C Nomor 475 Psl 124, sesuai luas tanah yang saya beli sebagian, yaitu seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi);
4. Bahwa benar ketika saya membeli tanah tersebut saya dijanjikan oleh H. Cecep Bin H. Masud (Tergugat II), yang dalam hal ini sebagai penjual, apabila telah melunasi pembayaran atas tanah yang saya beli darinya, akan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) dan pecahan sertifikat dari Girik C Nomor 475 Psl 124 atas nama H. Cecep Bin H. Masud selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah pelunasan pembayaran tanah yang saya beli, dan untuk pengurusan suratnya melalui Kantor Notaris Khairul Aswin, SH;
5. Bahwa benar setelah bertahun-tahun saya melunasi pembayaran atas tanah yang saya beli, saya hanya mendapatkan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah tersebut, namun tidak pernah mendapatkan pecahan sertifikat atas Girik C Nomor 475 Psl 124 yang dijanjikan H. Cecep Bin H. Masud;
6. Bahwa benar pada tanggal 31 Mei 2016 saya menjual tanah tersebut kepada Sdri. Danonah (Penggugat), tapi sebelum penjualan tanah tersebut saya bertanya kepada Notaris Khairul Aswin, SH yang mengeluarkan Akta Jual beli (AJB) yang saya miliki, perihal sertifikat pecahan atas Girik C Nomor 475 Psl 124, seperti yang dijanjikan H. Cecep Bin H. Masud (Tergugat II) dan Notaris Khairul Aswin, SH (Turut Tergugat);
7. Bahwa benar akhirnya saya menjual tanah tersebut kepada Sdri.



Danonah (Penggugat) di Kantor Notaris Khairul Aswin, SH (Turut Tergugat) disaksikan pihak H. Cecep Bin H. Masud (Tergugat II) yang diwakilkan oleh salah satu orang yang sudah lupa namanya, dengan janji dari pihak Notaris Khairul Aswin, SH dan H. Cecep Bin H. Masud bahwa jual beli tanah antara saya dengan pihak Sdri. Danonah masih ada tanggung jawab pihak H. Cecep Bin H. Masud dan Notaris Khairul Aswin, SH, hal itu dikarenakan pemecahan sertifikat atas Girik C Nomor 475 Psl 124 atas nama H. Cecep Bin H. Masud sampai saya menjual tanah tersebut kepada Sdri. Danonah tidak pernah dilakukan;

8. Bahwa benar karena pemecahan sertifikat atas tanah Girik C Nomor 475 Psl 124 atas nama H. Cecep Bin H. Masud (Tergugat II) belum dilakukan, padahal tanah itu sudah saya beli lunas, di mana saya hanya menerima Akta Jual Beli (AJB) saja, sedangkan pemecahan Girik menjadi sertifikat pecahan atas tanah tersebut tidak pernah dilaksanakan seperti janji penjual (H. Cecep Bin H. Masud) dan Notaris Khairul Aswin, SH;
9. Bahwa benar karena kebutuhan dana untuk pengobatan orang tua saya, maka saya menjual tanah yang saya beli dari H. Cecep Bin H. Masud berdasarkan Akta Pengikat Jual Beli (APJB) nomor : 48 tanggal 31 Mei 2016 dengan luas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi) alas hak berupa Girik C Nomor 475 Psl 124, terletak di Kp. Bojong Koneng RT.003/006 (saat ini di kenal dengan Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, kepada Sdri. Danonah (Penggugat) di Kantor Notaris Khairul Aswin, SH, dengan jaminan saya sudah tidak lagi terlibat atas masalah jual beli tersebut, karena pihak H. Cecep Bin H. Masud (Tergugat II) dan Notaris Khairul Aswin, SH (Turut Tergugat) akan menyelesaikan masalah pemecahan sertifikat atas nama H. Cecep Bin H. Masud dari Girik C Nomor 475 Psl 124 serta Akta Jual Beli (AJB) yang baru langsung kepada Sdri. Danonah. Karena saya buta hukum, saya percaya janji itu walaupun kenyataannya ada permasalahan atau perkara ini, yang saya tidak pernah mengerti sebelumnya.

## JAWABAN TERGUGAT II

DALAM EKSEPSI :

I. Tentang Kompetensi Relatif :

- Bahwa Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang mengadili perkara *a quo*.



- Bahwa Gugatan Penggugat didasarkan pada suatu perjanjian, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal 31 Mei 2016 No. 48, pada waktu itu dibuat di hadapan Turut Tergugat selaku Notaris, untuk selanjutnya dalam Eksepsi dan Jawaban ini disebut *Perjanjian*.
- Bahwa dalam Pasal 12 Perjanjian tersebut, para pihak sepakat untuk memilih tempat tinggal yang umum dan tetap pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi.
- Bahwa seharusnya Gugatan Penggugat diajukan ke Pengadilan Negeri Bekasi.
- Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat diajukan ke Pengadilan Negeri Cikarang, maka sangat beralasan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

## II. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Kabur) :

### 1. Tentang dalil adanya kerugian biaya bangun rumah :

- Bahwa pada angka 10 Penggugat mendalilkan adanya kerugian berupa biaya bangun rumah lebih kurang sejumlah Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah).
- Bahwa adanya kerugian biaya bangun rumah tersebut tidak jelas karena dalam Perjanjian sama sekali tidak menyebutkan adanya objek rumah.
- Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat tidak jelas (kabur).
- Karena Gugatan Penggugat tidak jelas (kabur), maka Gugatan Penggugat sudah sepantasnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

### 2. Tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Gugatan Wan Prestasi :

- Bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
- Dalam Gugatan didalilkan “belum melakukan proses peralihan hak” dan “belum mengurus sertipikat tanah”, yang merupakan merupakan Perbuatan Wanprestasi terhadap Perjanjian tersebut.
- Dengan demikian semakin tidak jelas (kabur) Gugatan Penggugat yang sudah bercampur aduk antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Wanprestasi.
- Bahwa apabila Gugatan yang bercampur aduk antara Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Wanprestasi, maka Gugatan



Penggugat adalah Gugatan yang tidak jelas (kabur).

- Dengan tidak jelasnya (kaburnya) Gugatan Penggugat, maka Gugatan Penggugat sudah sepantasnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

III. Gugatan Penggugat Prematur :

- Bahwa Gugatan Penggugat Prematur karena Perjanjian tersebut berlaku setelah sertipikat dimohonkan ke Kantor Pertanahan Kab. Bekasi dan sertipikat harus diterbitkan (lebih dahulu) ke atas nama Tergugat I.
- Ditambah lagi dalam Perjanjian dinyatakan bahwa yang melakukan pengurusan sertipikat tanah tersebut adalah Penggugat berikut segala biaya yang akan timbul atas pengurusan sertipikat tersebut menjadi tanggungan dan dibayar oleh Penggugat (vide Pasal 4 dan Pasal 8 huruf (c) Perjanjian). Hal ini diakui oleh Penggugat sebagaimana ternyata dalam Gugatan angka 7, halaman 3, baris ke 19 sampai baris 22.
- Penggugat belum pernah mengajukan permohonan penerbitan sertipikat tersebut ke Kantor Pertanahan Kab. Bekasi, baik melalui Prona atau Ajudikasi yang pernah diadakan di Desa Telaga Murni.
- Bahwa dengan demikian jelas gugatan *a quo* Prematur untuk diajukan ke Pengadilan.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas.
2. Sebagaimana sudah kita ketahui bersama bahwa pada saat ini pemerintah sudah tidak lagi menerbitkan Girik, demikian pula pada Perjanjian dalam perkara *a quo* tidak menyebut "Girik" akan tetapi menyebut Leter C.
3. Bahwa pada angka 1 gugatannya, berdasarkan Perjanjian tersebut Penggugat mendalilkan telah membeli tanah dari Tergugat I :
  - Bahwa Tergugat II tidak mengetahui adanya Perjanjian tersebut, karena Tergugat II tidak turut serta dalam Perjanjian tersebut baik sebagai pihak maupun sebagai saksi, sehingga dengan demikian Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Perjanjian tersebut.
  - Bahwa Tergugat II hanya menjual tanah tersebut kepada Tergugat I.



Transaksi jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I telah terlaksana dengan sempurna dengan adanya Akta Jual Beli Tertanggal 08 Juni 2005 No. 335/2005, pada waktu itu dibuat di hadapan Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka hubungan hukum antara Tergugat II dan Tergugat I putus (selesai). Sehingga dengan demikian Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat.

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

- Dalil tersebut adalah dalil yang tidak jelas dan mengada-ada.
- Dalam hal apa Tergugat II dinyatakan mempersulit Penggugat, sementara Tergugat II tidak mengenal Penggugat, Tergugat II tidak pernah bertemu dan bertatap muka secara langsung dengan Penggugat.
- Perihal peningkatan dari Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi AJB bukan merupakan kewenangan Tergugat II.

5. Dalil pada angka 3 bahwa asli Girik ada pada Tergugat II :

- Sebagaimana jawaban Tergugat pada angka 2, bahwa oleh karena pemerintah tidak menerbitkan lagi Girik, maka asli Girik yang didalilkan oleh Penggugat tidak ada pada Tergugat II.
- Bahwa Tergugat II memahami Girik yang dimaksud dalam dalil Penggugat adalah *salinan Leter C*.
- Adapun Leter C yang pernah ada pada Tergugat II telah diserahkan kepada Turut Tergugat sebagai dasar atau alas hak bagi Turut Tergugat untuk mengeluarkan Akta Jual Beli Tertanggal 08 Juni 2005 No. 335/2005, dan Leter C itu disimpan pada minuta akta dimaksud.
- Namun apabila Penggugat memerlukannya untuk persyaratan permohonan penerbitan sertipikat ke Kantor Pertanahan, maka Penggugat tinggal berkoordinasi langsung dengan Turut Tergugat untuk meminta fotokopinya. Tergugat II yakin dan percaya Turut Tergugat akan bersedia memberikan fotokopinya yang telah dilegalisir oleh Turut Tergugat.
- Sesungguhnya salinan Leter C juga dapat dimintakan pada Pemerintah Desa Telaga Murni dan biasanya harus dilegalisir oleh Kepala Desa.

6. Dalam Gugatan pada angka 4 Penggugat mengakui bahwa Penggugat adalah buta hukum :



- Karena Penggugat buta hukum, seharusnya Penggugat sebelum membeli tanah tersebut bertanya dan/atau berkonsultasi lebih dahulu kepada pihak-pihak yang mengerti dan memahami mengenai tata cara pembelian tanah dan prosedur pendaftaran/penerbitan sertipikat tanah pada Kantor Pertanahan.
  - Kalaupun Penggugat beranggapan sudah terlanjur membeli tanah tersebut, maka seharusnya Penggugat bertanya dan/atau berkonsultasi ke Kantor Pertanahan Kab. Bekasi sebagai Institusi Negara yang berwenang menerbitkan sertipikat tanah, bukan bertanya atau berkonsultasi kepada mereka yang mengaku praktisi hukum akan tetapi tidak memahami prosedur pembelian tanah maupun prosedur pendaftaran dan penerbitan sertipikat tanah.
  - Bahwa Tergugat II percaya kepada Turut Tergugat selaku Notaris yang telah ditentukan oleh Negara sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah adalah Senior yang punya banyak pengalaman dan membuat Perjanjian tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sumpah jabatannya.
7. Bahwa pada angka 5 Penggugat mendalilkan Tergugat II melempar tanggung jawab kepada Turut Tergugat :
- Seperti yang telah dijelaskan di atas, bahwa Tergugat II tidak mengenal Penggugat dan Tergugat II tidak pernah bertemu dan bertatap muka secara langsung dengan Penggugat, bagaimana mungkin Penggugat mendalilkan Tergugat II melempar tanggung jawab kepada Turut Tergugat.
  - Bahwa kalaupun benar Tergugat II melempar tanggung jawab kepada Turut Tergugat, maka hal itu sangat beralasan mengingat Tergugat II tidak mengenal Penggugat sama sekali dan tidak mengetahui adanya Perjanjian tersebut, Tergugat II tidak turut serta dalam Perjanjian tersebut baik sebagai pihak maupun sebagai saksi.
  - Dalil Penggugat bahwa untuk memperoleh sertipikat tanah tersebut memerlukan persetujuan dari Tergugat II adalah mengada-ada. Diketahui oleh Tergugat II bahwa pembeli (konsumen) yang lain untuk mengajukan permohonan sertipikat ke Kantor Pertanahan Kab. Bekasi dan pada saat ini telah memperoleh sertipikat atas nama mereka, tidak pernah meminta persetujuan dari Tergugat II.



- Untuk diketahui oleh Yang Mulia Majelis Hakim bahwa atas tanah yang menginduk pada Leter C (Girik) yang didalilkan oleh Penggugat, telah terbit beberapa sertifikat baik yang diurus sendiri secara swadaya oleh pembeli (konsumen) maupun melalui Ajudikasi atau Prona yang pernah diadakan di Desa Telaga Murni.
- 8. Bahwa pada angka 6 dan angka 7 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik :
  - Justru dalam hal ini Penggugat tidak beritikad baik
  - Perjanjian tersebut adalah sebagai bukti yuridis / bukti otentik / bukti yang sah bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah tersebut.
  - Faktanya tanah tersebut baik secara fisik juga dikuasai oleh Penggugat. Sampai saat ini Penggugat tidak pernah mengalami hambatan, rintangan dan/atau gugatan dari pihak manapun juga. Belum pernah ada pihak lain yang mengaku berhak, turut berhak dan/atau mengaku berhak terlebih dahulu atas tanah tersebut.
  - Dalam Pasal 4 Perjanjian tersebut Penggugat telah diberi kuasa secara penuh oleh Tergugat I untuk dan atas nama Tergugat I mengajukan permohonan penerbitan sertifikat tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Kab. Bekasi sampai terbit sertifikat dan terdaftar atas nama Tergugat I, hal mana telah diakui oleh Penggugat pada halaman 3, angka 7 baris ke 19 sampai dengan baris ke 22.
  - Dalam Pasal 8 huruf (c) Perjanjian dinyatakan bahwa biaya penerbitan sertifikat tanah tersebut sepenuhnya dibayar oleh Pihak Kedua (Penggugat).
  - Pada halaman 3 baris ke 7 sampai dengan baris ke 11 perjanjian tersebut dinyatakan "bahwa jual beli tanah tersebut akan dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang segera setelah sertifikat atas tanah tersebut dimohonkan kepada Kantor Pertanahan Kab. Bekasi, sehingga atas tanah tersebut terbit sertifikat dan terdaftar atas nama Pihak Pertama".
  - Dengan demikian Akta Jual Beli yang didalilkan oleh Penggugat baru ada dan/atau dibuat setelah sertifikat atas tanah tersebut terbit (ada) dan terdaftar atas nama Tergugat I.
  - Penggugat memaksa untuk dibuatkan Akta Jual Beli sebelum sertifikat tanah tersebut terbit (ada), sehingga dengan demikian sangat beralasan Turut Tergugat menolak untuk membuat Akta Jual Beli dimaksud, ditambah lagi untuk membuat Akta Jual Beli serta



penerbitan sertipikat memerlukan biaya, termasuk pajak-pajak yang wajib dibayar dan disetorkan ke Negara.

- Sangat jelas dan terang bahwa Penggugat telah lalai dan tidak melaksanakan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam Perjanjian tersebut.
  - Bahwa jelaslah Penggugat tidak beritikad baik dengan mendalilkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan maksud melemparkan tanggung jawab penerbitan sertipikat tersebut kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat.
9. Bahwa Penggugat dalam angka 8, 9 dan 10 Gugatannya mendalilkan adanya kerugian dan Perbuatan Melawan Hukum, dalil tersebut jelas adalah dalil yang tidak mempunyai dasar hukum, karena :
- Tidak ada perbuatan Tergugat II yang merugikan dan melanggar hak Penggugat, mengingat Tergugat II tidak mengenal Penggugat, Tergugat II tidak pernah bertemu dan bertatap muka secara langsung dengan Penggugat ditambah lagi Tergugat II bukan para pihak dalam Perjanjian tersebut, sehingga unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Indonesia) tidak dipenuhi.
  - Mengenai masalah Penggugat tidak memperoleh peningkatan PJB menjadi AJB adalah bukan karena perbuatan Tergugat II. Adalah mustahil Penggugat tidak mengetahui dan memahami Perjanjian tersebut, karena selama Tergugat II menggunakan dan memakai jasa Turut Tergugat baik selaku Notaris maupun PPAT, sebelum akta ditandatangani Turut Tergugat selalu membacakan dan menjelaskan isi akta dan memberi kesempatan kepada para pihak untuk bertanya apabila ada hal yang kurang jelas atau kurang dipahami.
  - Mengenai masalah Penggugat belum memperoleh sertipikat atas tanah tersebut bukan pula karena perbuatan Tergugat II, hal itu adalah karena kelalaian Penggugat dengan tidak memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian tersebut. Penggugat belum memperoleh sertipikat karena tidak pernah mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan Kab. Bekasi. Faktanya kenapa pembeli (konsumen) yang lain yang membeli tanah tersebut dari Leter C (Girik) yang sama berhasil memperoleh sertipikat dari Kantor Pertanahan Kab. Bekasi.



- Adapun kerugian yang diderita oleh Penggugat, khususnya kerugian berupa jasa pengacara sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), juga bukan karena perbuatan Tergugat II. Kerugian tersebut seharusnya tidak sampai sebanyak itu apabila Penggugat bertanya atau berkonsultasi kepada orang yang tepat, karena diketahui oleh Tergugat bahwa biaya untuk pengurusan penerbitan sertipikat tersebut tidak lebih dari Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
- Bahwa dari uraian tersebut di atas, jelas Penggugat tidak beritikad baik dan Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena dengan adanya Gugatan Penggugat ini membuat pemikiran Tergugat II terganggu baik secara fisik maupun psikologis.

10. Bahwa dalil Penggugat pada angka 11 dan 12 untuk membebankan Uang Paksa (Dwangsom) kepada Tergugat II, karena Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat. Semua dalil Penggugat adalah tidak mempunyai alasan hukum, sehingga Penggugat minta putusan serta-merta adalah tidak tepat.

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

#### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet OnvankelijkVerklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai itikad baik.
3. Menyatakan Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat.
4. Menyatakan Tergugat II *tidak* melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan seluruh kerugian (materiil dan immateriil) yang dibayar secara tanggung renteng adalah bukan /atau tidak karena perbuatan atau kesalahan Tergugat II, akan tetapi sebagai akibat karena kelalaian Penggugat.
6. Menyatakan penerbitan sertipikat tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Penggugat.



7. Menyatakan tidak beralasan Tergugat II dibebani Uang Paksa (Dwangsom) secara tanggung renteng sebesar Rp 1.000.000.- (satu juta rupiah) perhari.
8. Menghukum Penggugat untuk membayar 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 gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat, tidak memberikan Jawaban;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya secara elektronik melalui E-Litigasi Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 19 Mei 2021 sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan Dupliknya secara elektronik melalui E-Litigasi Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 2 Juni 2021, yang isinya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya tertanggal 5 Mei 2021, mendalilkan dalam Eksepsinya adanya kompetensi relatif yaitu ketidak berwenangan Pengadilan Negeri Cikarang untuk memeriksa dan memutus Perkara ini, sehingga berdasarkan ketentuan dalam Pasal 125 (2) HIR Pengadilan Negeri terlebih dahulu akan mempertimbangkan dalil eksepsi tersebut melalui Putusan Sela, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 1 Juli 2021 sebelum acara pembuktian dipersidangan, yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Tergugat II mengenai Kompetensi Relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada pihak-pihak yang berperkara untuk melanjutkan perkara ini ;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga Putusan akhir ;

Menimbang, bahwa adapun isi selengkapnya dari Putusan Sela Majelis Hakim tersebut diatas, adalah sebagaimana yang termuat secara lengkap dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dan untuk menyingkat uraian putusan ini Putusan Sela Majelis Hakim tersebut dianggap telah termuat dalam putusan ini;



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg, SEMA No. 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat jo. SEMA No. 5 Tahun 1994 tentang Biaya Administrasi dan untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas maupun batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, maka dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah pula melakukan Pemeriksaan Setempat (plaatselijk opneming en onderzoek/check on the spot) terhadap obyek sengketa pada hari Jumat, tanggal 27 Agustus 2021, yang dihadiri Penggugat dan kuasanya, Tergugat I dan kuasa insidentil Tergugat II dan hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menurut Kuasa Penggugat, Tergugat I, dan Kuasa Insidentil Tergugat II, dalam hal ini tidak ada perbedaan batas, dengan luasan sebesar 84 M<sup>2</sup>:
  - Sebelah Utara : Jalan Kavling;
  - Sebelah Timur : Tanah Kosong;
  - Sebelah Selatan : Tanah Kosong;
  - Sebelah Barat : Rumah milik Pariyah;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II membenarkan dan mengakui bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah yang telah ditunjuk oleh Penggugat tersebut. Sehingga kedua belah pihak sepakat pada hasil pemeriksaan setempat untuk dijadikan dasar pemeriksaan perkara ini dan selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat yang telah diberi materai yang cukup guna memenuhi ketentuan bea meterai dan telah dicocokkan dengan surat aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara a quo, yaitu berupa:

- Bukti P.1 : Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3216080910110018 atas nama Kepala Keluarga Sugianto yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil pada tanggal 6 September 2017 (Sesuai dengan Asli);
- Bukti P.2 : Fotokopi Pengikatan Jual Beli Nomor 48 pada tanggal 31 Mei 2016 (Sesuai dengan Asli);
- Bukti P.3 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 335/2005 pada tanggal 8 Juni 2005 (Sesuai dengan Asli);



terhadap bukti surat pembandingnya berupa asli telah dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, Kuasa Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yang keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

## 1. Saksi MARSINI

- Bahwa Saksi mengetahui penggugat ini pernah membeli tanah yang berada di Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi dari Tergugat I;
- Bahwa keterkaitan Tergugat II dengan Tergugat I mengenai tanah yang terletak di Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi dikarenakan dulu Tergugat II ini menjual tanah tersebut kepada Tergugat I, Saksi mengetahui dikarenakan penggugat ini bercerita kepada Saksi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi permasalahan di tanah yang berada di Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, dikarenakan Penggugat ini tidak mempunyai Pecahan dan AJB, Jadi Penggugat ini hanya mempunyai PJB atas pembelian dari Tergugat I, dan PJB tersebut dibuat di kantor Notaris yaitu Turut Tergugat;
- Bahwa untuk perikatan jual beli tanah tersebut dari Tergugat II, Tergugat I mendapatkan AJB, sedangkan untuk perikatan dengan Penggugat hanya PJB;
- Bahwa sepengetahuan Saksi AJB tersebut berada di tangan Penggugat, namun untuk PJBnya Saksi tidak mengetahui ada dimana;
- Bahwa Tanah yang berada di Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi dulunya berupa Girik, Bukan dari Sertipikat;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat II ini menjual tanah yang berada di Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi kepada Tergugat I dikarenakan dulu Saksi tetangga dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang perjanjian antara Tergugat II dengan Tergugat I;



- Bahwa ketika dilakukan pembelian tanah dari Tergugat I oleh Penggugat, diatas tanah tersebut belum ada bangunan, bangunan yang berada di tanah tersebut baru dibangun oleh Penggugat ketika sudah dibeli Penggugat dari Tergugat I;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat menyatakan: tidak keberatan;

2. Saksi CATUR HENDRI ATMOKO

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat ini membeli tanah yang berada di Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi dari Tergugat I dari cerita Penggugat kepada Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat I ini membeli tanah yang berada di Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi dari Tergugat II;
- Bahwa yang Saksi tahu perikatan jual beli dari Tergugat II kepada Tergugat I itu adalah AJB, sedangkan setelah Tergugat I menjual kepada Penggugat, perikatannya tersebut adalah PJB;
- Bahwa sepengetahuan Saksi dasar dari tanah yang dijual di daerah Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi adalah Girik;
- Bahwa permasalahan Penggugat dengan Saksi ini sama yaitu kita dapat PJB dari pembelian tanah di Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, karena menurut prosedur, girik itu tidak dapat di jual, seharusnya dijadikan sertifikat dahulu, baru dipecah, Saksi mengetahui ini dari rekan Saksi seorang Notaris;
- Bahwa Penggugat ini belum mendapatkan pecahan di tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa Penggugat membeli tanah yang berada di daerah Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi dari Tergugat I, namun Saksi mengetahui bahwa Penggugat ini membeli pada tahun 2016;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat PJB antara Penggugat dengan Tergugat I dan juga Saksi pernah menanyakan kepada Tergugat I, dan informasinya sama, bahwa perikatan antara Penggugat dan Tergugat I adalah PJB;
- Bahwa Saksi pernah menanyakan kepada staf notaris Turut Tergugat,



menurut keterangan stafnya PJB dan AJB itu sama;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui PJB antara Penggugat dan Tergugat I itu berasal dari tanah Sertipikat atau Girik, Saksi hanya membaca PJB punya Saksi sendiri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang isi perjanjian di PJB antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak pernah diceritakan mengenai isi perjanjian dari PJB tersebut oleh Penggugat;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Kuasa Penggugat menyatakan: tidak keberatan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat I tidak mengajukan alat bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai yang cukup guna memenuhi ketentuan bea meterai dan telah dicocokkan dengan surat aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara a quo, yaitu berupa :

Bukti T.II.1 : Fotokopi Tanda Terima Asli SPPT dan SPOP a.n Nihayah BT. H. Samsudin, Asli SPPT dan SPOP a.n Antin Agustinaningsih, Asli SPPT dan SPOP a.n. H. Samiin dari Turut Tergugat kepada Tergugat II pada tanggal 22 April 2004 (Sesuai dengan Asli);

Bukti T.II.2 : Fotokopi Brosur Kavling Telaga Murni Indah; (Fotokopi dari Fotokopi);

Bukti T.II.3 : Fotokopi Salinan Akta Pengikat Jual Beli a.n. Ny. Danonah Nomor 48 Tanggal 31 Mei 2016 (Sesuai dengan Asli);

Kemudian Fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan pembanding dari surat-surat bukti tersebut berupa asli dan fotocopy dikembalikan kepada Kuasa Tergugat II;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut diatas, Kuasa Tergugat II juga telah menghadirkan 1 (satu) orang Saksi yang keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi ROHMAT

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat II itu menjual tanah kavling yang berada di Kp. Bojong Koneng yang pada saat ini di kenal dengan Kp. Kavling Baru;



- Bahwa Tergugat II menjual tanah yang berada di Kp. Kavling Baru dalam bentuk tanah kosong;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat I;
- Bahwa atas penjualan tanah yang berada di Kp. Kavling Baru, para konsumen membayarkan uang kepada Tergugat II dengan cara dicicil. Selama kurang lebih 60 (enam puluh) bulan;
- Bahwa jika ada konsumen yang sudah membayar secara lunas kepada Tergugat II atas pembelian tanah kavling yang berada di Kp. Kavling Baru, konsumen akan mendapatkan AJB yang dibuatkan di depan Notaris, yaitu Turut Tergugat;
- Bahwa untuk pengurusan Sertifikat tanah tersebut, Konsumen yang mengurus sendiri, karena didalam brosur penjualan tanah kavling yang berada di Kp. Kavling Baru, Penggugat hanya mempunyai kewajiban untuk mengeluarkan sampai adanya AJB;
- Bahwa Saksi pernah melihat Bukti T.II.1 yaitu Brosur tersebut, dikarenakan Saksi dulu membantu Tergugat II untuk menyebarkan Brosur atas penjualan tanah kavling yang berada di Kp. Kavling Baru;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, dasar/alas hak dari Tergugat II atas tanah tersebut adalah Girik;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas dari Girik yang dimiliki oleh Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang penjualan tanah dari Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa ada konsumen yang sudah membayarkan secara lunas, mendapatkan AJB atas pembelian tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dari penjualan tanah tersebut ada yang mendapatkan PJB;
- Bahwa surat AJB tersebut dibuat di Turut Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, semua konsumen yang membeli tanah kavling dari Tergugat II, rata-rata melakukan pembelian secara menyicil;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada pembelian tanah dari Tergugat II kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada konsumen yang menjual kepada orang lain tetapi masih dalam tahap melakukan cicilan tanah kavling tersebut;



- Bahwa tidak ada konsumen melakukan pembelian dari Saksi, dikarenakan jika ada orang yang mau melakukan pembelian tanah kavling tersebut, Saksi langsung menyuruh untuk menghubungi Tergugat II;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat II menjelaskan kepada konsumennya, jika ada yang mau membuat sertifikat, langsung menghubungi Turut Tergugat sebagai Notaris, yang Saksi tahu melalui Prona melalui Notaris, dan atas izin dari Perangkat Desa;
- Bahwa di Kp. Kavling Baru, para konsumen sudah banyak yang mengurus dan mempunyai sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa ada beberapa konsumen yang membeli tanah kavling disana belum mempunyai sertipikat;
- Bahwa tidak ada Tergugat II mempersulit konsumen, setahu Saksi, Tergugat II ini malah membantu para pembelinya, dan memberitahukan bahwa semua data yang diperlukan oleh pembeli dalam pembuatan sertifikat sudah ada datanya di Turut Tergugat;
- Bahwa yang menanggung biaya pembuatan Sertifikat atas tanah kavling adalah pembelinya, dikarenakan Tergugat II hanya mengurus sampai pembuatan AJB saja;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II menyatakan: tidak keberatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik melalui E-Litigasi Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 30 September 2021, yang selengkapnya tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini sedangkan Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Kuasa Penggugat dan Tergugat I serta kuasa insidentil Tergugat II menyatakan tidak mengajukan bukti-bukti maupun hal-hal yang lain dalam perkara ini dan selanjutnya mohon dijatuhkannya putusan;

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

#### **DALAM EKSEPSI :**



Menimbang, bahwa Tergugat II bersamaan dengan jawaban telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Tentang Kompetensi Relatif yaitu Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang mengadili perkara a quo;
2. Gugatan Penggugat tidak jelas (kabur)
3. Gugatan Penggugat Prematur

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut hukum acara perdata suatu eksepsi akan dapat mengandaskan gugatan sebelum sampai pada pemeriksaan pokok perkaranya, sehingga oleh karenanya suatu eksepsi haruslah diperiksa dan dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum memeriksa dan mempertimbangkan tentang pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa hukum acara perdata Indonesia yang berlaku sekarang, baik yang diatur dalam HIR maupun RBg, hanya mengenal atau mengatur tentang eksepsi tolak yang bersifat prosesuil, yaitu eksepsi tentang tidak berwenangnya Hakim untuk memeriksa suatu perkara, baik mengenai kompetensi relatif, maupun mengenai kompetensi absolut, sebagaimana yang diatur didalam pasal 149 ayat 2, pasal 159, pasal 160 dan pasal 162 RBg atau pasal 125 ayat 2, pasal 133, pasal 134 dan pasal 136 HiR;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 Mengenai eksepsi Kompetensi Relatif yaitu Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang mengadili perkara a quo, Majelis Hakim mempertimbangkannya seperti dibawah ini :

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi tentang Kompetensi Relatif ini Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela pada hari Kamis tanggal 1 Juli 2021 sebagaimana telah dipertimbangkan tersendiri yang pada pokoknya Menolak Eksepsi Tergugat II mengenai Kompetensi Relatif tersebut, sehingga Majelis Hakim tidak lagi mempertimbangkan eksepsi tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi angka 2 Mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat tidak jelas (Kabur), Majelis Hakim mempertimbangkannya seperti dibawah ini :

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat tersebut diatas secara cermat dan teliti, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tersebut sudah jelas dan tidak kabur, bahwa Penggugat sudah menguraikan dengan jelas dalil-dalil gugatannya tersebut yaitu tentang



Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat sebagaimana yang diuraikan Penggugat didalam posita gugatannya, disamping itu antara posita gugatan dan petitum gugatan Penggugat tersebut juga sudah jelas dan saling berkesesuaian dan berhubungan antara satu sama lainnya dan mengenai uraian/alasan yang lainnya menurut Majelis Hakim, sudah menyangkut pokok perkara dan akan dipertimbangkan dalam pokok perkara sehingga dengan demikian eksepsi tersebut diatas haruslah dinyatakan ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi angka 3 Mengenai Gugatan Penggugat Prematur, Majelis Hakim mempertimbangkannya seperti dibawah ini :

Menimbang, bahwa gugatan Prematur adalah salah satu variasi jenis gugatan yang mengandung cacat formil karena gugatan belum dapat diajukan ke Pengadilan, sehingga mengakibatkan dikeluarkannya putusan negatif dengan amar putusan bahwa Pengadilan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwasanya Eksepsi pada prinsipnya menyangkut atau berkaitan dengan Kewenangan Absolut (Exceptio Declinatoire) vide Pasal 136 HIR/ 162 RBg jo. Pasal 132 Rv dan Eksepsi yang berkaitan dengan Kompetensi Relatif (Relative Competentie) vide Pasal 125 ayat (2) HIR dan Pasal 133 HIR/ Pasal 149 ayat (2) RBg;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah Penggugat telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, diperlukan pembuktian oleh masing masing pihak sehingga terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat sudah memasuki materi pokok perkara, dan karenanya harus dipertimbangkan dalam pembuktian pokok perkara, oleh karena itu eksepsi ini haruslah ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi-eksepsi Tergugat II tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak menurut hukum;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan ;

Menimbang bahwa, terhadap pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim tetap berpegang teguh pada asas Audi Et Alteram Partem yaitu mendengarkan pembuktian kedua belah pihak tanpa merugikan pihak lain;



Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini ada karena adanya Gugatan Penggugat dan Gugatan tersebut telah dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka sesuai hukum yaitu Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 BW menentukan beban pembuktian dibebankan kepada siapa yang mengajukan sesuatu hak, dan oleh karena yang mengajukan sesuatu hak adalah Penggugat maka beban pembuktian dibebankan pertama-tama adalah kewajiban dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat, Jawaban, Replik dan Duplik maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara a quo adalah tanah kapling yang terletak di Kp. Bojong Koneng RT.003/006 (saat ini di kenal dengan Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.48 Tanggal 31 Mei 2016 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris. Adapun batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan kavling
- Sebelah Timur : Tanah Kosong (dahulu di sebut Kavling No. 13)
- Sebelah Selatan : Tanah Kosong (dahulu tanah milik Hajjah Saamim)
- Sebelah Barat : Milik Ibu Pariyah (dahulu Saluran Irigasi)

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa, Penggugat mendalihkan sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah yang terletak di Kp. Bojong Koneng RT.003/006 (saat ini di kenal dengan Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi) sebagaimana Girik C. Nomor 475 Psl 124 dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mempersulit proses penerbitan sertifikat;

Menimbang, bahwa dengan demikian hal-hal yang harus dibuktikan oleh masing-masing pihak adalah :

- Penggugat harus membuktikan bahwa tanah tersebut merupakan milik Penggugat yang dibeli dengan itikad baik dari Tergugat I;
- Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat harus membuktikan tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah melakukan pembuktian dengan mengajukan alat bukti surat dan Saksi-saksi dan pihak Tergugat I tidak mengajukan alat bukti, pihak Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat dan Saksi-Saksi sebagai tersebut diatas sedangkan pihak Turut



Tergugat tidak pula mengajukan alat bukti dipersidangan, dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil masing-masing pihak dihubungkan dengan alat-alat bukti yang diajukan;

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti surat-surat yang diajukan oleh kedua belah pihak yang kesemuanya dalam bentuk foto copy, maka sesuai ketentuan pasal 1889 BW bahwa nilai alat bukti surat salinan pertama (*grosse pertama*) adalah sama dengan nilai alat bukti surat aslinya, sepanjang fotocopy tersebut telah disesuaikan sama dengan aslinya;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai alat bukti keterangan saksi, pada prinsipnya hukum acara perdata mengatur semua orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum (*rechtsbekwaamheid*) dapat menjadi saksi. Sedangkan menurut ketentuan pasal 145 HIR mengatur tentang orang yang mempunyai hubungan kekeluargaan dalam garis lurus karena sedarah atau karena perkawinan dengan salah satu pihak dan orang yang belum berusia 15 tahun serta yang tidak sehat akalnya yang tidak diperbolehkan menjadi saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 163 HIR yang menyatakan ***"Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu"***;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai perbuatan melawan hukum dan Kepemilikan tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada point 1 akan dikabulkan atau tidak, setelah seluruh petitum gugatan Penggugat berikutnya dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai petitum gugatan Penggugat point 2 seperti terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa lokasi tanah sengketa yang diperkarakan oleh Penggugat dan para Tergugat, senyatanya adalah tanah sengketa yang batas-batasnya menurut apa yang disebutkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, dimana tanah sengketa tersebut sebagaimana dalam Bukti P-2 yang bersesuaian dengan Bukti P-3, dan telah dilakukan pemeriksaan lokasi atas objek sengketa dan telah ditemukan adanya subjek yang menguasai tanah sengketa tersebut, dimana dalam pemeriksaan lokasi tanah sengketa tersebut Majelis Hakim menemukan adanya bangunan berupa rumah yang dibangun oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa selain itu pula, setelah Majelis Hakim meneliti ternyata batas-batas tanah hasil pemeriksaan setempat atas obyek sengketa (*vide denah lokasi terlampir dalam Berita Acara Persidangan*), ternyata dalam pemeriksaan setempat tersebut Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II mengakui batas-batas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam bukti surat P-2 berupa Pengikatan Jual Beli Nomor 48 pada tanggal 31 Mei 2016, menerangkan bahwa tanah tersebut benar milik Penggugat seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi) bersesuaian dengan keterangan Saksi Marsini dan Saksi Catur Hendri Atmoko sendiri yang menyatakan mengetahui Penggugat membeli tanah dari Tergugat I sebagaimana keterangan masing-masing Saksi;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi Marsini tersebut berhubungan dan bersesuaian dengan keterangan Saksi Catur Hendri Atmoko yang menerangkan bahwa Saksi Marsini mengetahui penggugat ini pernah membeli tanah yang berada di Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi dari Tergugat I dan Saksi Catur hendri Atmoko menerangkan pernah diperlihatkan oleh Penggugat PJB antara Penggugat dengan Tergugat I dan juga Saksi Catur Hendri Atmoko pernah menanyakan kepada Tergugat I, dan informasinya sama, bahwa perikatan antara Penggugat dan Tergugat I adalah PJB;

Menimbang, bahwa dalam proses jual beli tanah kapling yang terletak di Kp. Bojong Koneng RT.003/006 (saat ini di kenal dengan Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi), Penggugat dan Tergugat I melakukannya mengikuti tata cara jual beli yang benar dan juga memenuhi syarat formil dan materil dalam jual beli sesuai aturan di tetapkan dalam UUPA (Undang Undang Pokok Agraria) dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena Penggugat membeli tanah (obyek sengketa) atas nama penjual yaitu Tergugat I dan dilakukan di depan pejabat yang berwenang untuk itu dan Penggugat dalam melakukan pembelian tidak melanggar hak orang lain dan setelah dibeli dari Penggugat sampai dengan sekarang dalam penguasaan Penggugat dan tidak ada pihak manapun yang merasa keberatan atas kepemilikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat dalam ini merupakan Pembeli yang beriktikad baik yang wajib untuk dilindungi secara hukum sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 /2012



didalam butir ke IX "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah) dan Penggugat sebagai pembeli telah pula melakukan angsuran pembayaran sampai lunas, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik dan berdasarkan fakta hukum diatas bahwa perbuatan Tergugat I menjual tanah kapling yang terletak di Kp. Bojong Koneng RT.003/006 (saat ini di kenal dengan Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi), yang dilakukan di depan Notaris H. Khairul Aswin, S.H, berdasarkan Pengikatan Jual Beli No. 48 tanggal 31 Mei 2016 adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dari apa yang dibuktikan oleh Penggugat sebagaimana terurai di atas diperoleh kenyataan bahwa tanah yang menjadi sengketa adalah milik dari Penggugat, dimana kenyataan ini oleh Tergugat I tidak membantah dalam jawabannya akan tetapi Tergugat II membantah dengan mengajukan alat bukti baik itu saksi maupun alat bukti lain;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam perkara a quo telah mengajukan bukti surat T.II-1 s/d T.II-3 dan 1 (satu) orang saksi yaitu Saksi Rohmat;

Menimbang, bahwa Saksi Rohmat menerangkan bahwa mengetahui Tergugat II itu menjual tanah kavling yang berada di Kp. Bojong Koneng yang pada saat ini di kenal dengan Kp. Kavling Baru, Tergugat II menjual tanah yang berada di Kp. Kavling Baru dalam bentuk tanah kosong, Bahwa atas penjualan tanah yang berada di Kp. Kavling Baru, para konsumen membayarkan uang kepada Tergugat II dengan cara dicicil. Selama kurang lebih 60 (enam puluh) bulan, Bahwa jika ada konsumen yang sudah membayar secara lunas kepada Tergugat II atas pembelian tanah kavling yang berada di Kp. Kavling Baru, konsumen akan mendapatkan AJB yang dibuatkan di depan Notaris, yaitu Turut Tergugat, Bahwa untuk pengurusan Sertifikat tanah tersebut, Konsumen yang mengurus sendiri, karena didalam brosur penjualan tanah kavling yang berada di Kp. Kavling Baru, Tergugat II hanya mempunyai kewajiban untuk mengeluarkan sampai adanya AJB, Bahwa Saksi pernah melihat Bukti T.II.1 yaitu Brosur tersebut, dikarenakan Saksi dulu membantu Tergugat II untuk menyebarkan Brosur atas penjualan tanah kavling yang berada di Kp. Kavling Baru;



Menimbang, bahwa dari apa yang dikedepankan oleh Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat Tergugat II mengajukan alat bukti akan tetapi alat bukti Tergugat II tidak menunjukkan adanya permasalahan antara Tergugat II dengan Penggugat, cenderung mengedepankan apa yang didalilkan oleh Penggugat mengenai adanya Perikatan Jual Beli yang dilakukan oleh antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa mengenai keberadaan bukti-bukti surat yang diajukan Tergugat II secara tegas di dalam persidangan perkara telah dipertimbangkan diatas sedangkan Tergugat I dalam jawabannya mengakui adanya jual beli tanah yang menjadi objek sengketa dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan Penggugat berupa alat bukti surat-surat, alat bukti Keterangan Saksi sebanyak 2 (dua) orang yang saling bersesuaian, maka Majelis Hakim berpendapat dalil Penggugat mengenai kepemilikan objek sengketa dapat dibuktikan olehnya, dengan demikian terdapat cukup alasan untuk menyatakan bahwa Penggugatlah sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa tersebut, sehingga cukup beralasan petitum gugatan pada point 2 dikabulkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat point 3, menurut hemat Majelis Hakim oleh karena telah dipertimbangkan dalam petitum point 3 bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas objek sengketa tersebut dan sebagai pembeli yang beritikad baik berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 48 tanggal 31 Mei 2016, maka cukup beralasan untuk dikabulkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa tentang Petitum gugatan Penggugat point 4, menurut hemat Majelis Hakim, oleh karena proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dilakukan dengan itikad baik dan dilakukan sesuai prosedur dan dalam hal ini Tergugat I membenarkan adanya jual beli tersebut serta dalam dalilnya Tergugat II tidak mengetahui adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan tidak ada kaitannya permasalahan Penggugat dengan Tergugat I, Majelis Hakim menilai apa yang didalilkan oleh Penggugat mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum/hak (onrechtmatige daad), dengan demikian petitum gugatan pada point 4 ditolak menurut hukum;



Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat point 5 dan poin 6, menurut hemat Majelis Hakim oleh karena telah dipertimbangkan dalam petitum point 4 ada kaitannya dengan petitum poin 5 dan poin 6, maka cukup beralasan untuk ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan poin 7 menyatakan Putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoerbaar bij voorrad) walaupun ada Verzet, Banding, dan Kasasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan tersebut tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 189 (1) HIR dan SEMA No.4 tahun 2001 dimana untuk keadilan maka Putusan akan lebih baik dilaksanakan setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka petitum point 7 ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 8 dan poin 9 yang saling berkaitan, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum akan tetapi Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum tersebut, lagi pula tidak ada satu bukti pun yang dapat ditunjukkan oleh Penggugat atas kerugian yang dialaminya maka terhadap permintaan ganti rugi materiil dan Immaterill tidak beralasan hukum sehingga ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan poin 10, setelah Majelis Hakim mempelajarinya ternyata mengenai permohonan uang paksa(dwangsom), menurut Majelis Hakim oleh karena gugatan Penggugat merupakan gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, dan perbuatan tersebut tidak terbukti dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta objek sengketa itu dalam penguasaan Penggugat sendiri, terhadap permintaan uang paksa tersebut tidak beralasan hukum sehingga ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, karena Penggugat telah berhasil membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya, maka sudah sepatutnya petitum poin 1 gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, dan menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam gugatan ini karena Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan, maka pihak yang kalah harus dibebani untuk membayar semua biaya perkara secara tanggung renteng yang jumlahnya akan ditentukan kemudian dalam amar putusan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti lainnya yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat II yang tidak dipertimbangkan dalam Putusan ini, Majelis Hakim menganggap sudah cukup dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Memperhatikan, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik dan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah yang terletak di Kp. Bojong Koneng RT.003/006 (saat ini di kenal dengan Kp. Kavling Baru No.36 RT.001/014) Desa Telaga Murni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi) sebagaimana Girik C. Nomor 475 Psl 124;
3. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pembeli beritikad baik;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp. 3.175.000,00 (tiga juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
5. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang pada hari Kamis tanggal 14 Oktober 2021 oleh kami: Handry Satrio, SH.,MH sebagai Hakim Ketua Majelis, Al Fadri, SH dan Agus Soetrisno, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 21 Oktober 2021 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Handry Satrio, SH.,MH sebagai Hakim Ketua Majelis, Agus Soetrisno, SH. dan Khalid Soroinda, SH., MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Arie Adi Suciadi, SH.,MH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cikarang dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat I dan Kuasa Tergugat II di Sistem Informasi Pengadilan tanpa dihadiri Turut Tergugat;

HAKIM – HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA



Agus Soetrisno, SH

Handry Satrio, SH.,MH

Khalid Soroinda, SH., MH.

PANITERA PENGGANTI

Arie Adi Suciadi, SH.,MH