



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

No.194/Pdt.G/2021/PN Cbi

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**CIPTADI** Beralamat di Pura Bojonggede Blok F Nomor 09/12, Rukun Tetangga 004 Rukun Warga 014, Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

### MELAWAN

**HERIAWAN** Dahulu beralamat di Pura Bojonggede Blok C-5/27 Rukun Tetangga 002 Rukun Warga 016. Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor. Saat ini tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti baik didalam maupun diluar wilayah hukum Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**CHADIR SUNKAR** Jalan Sukasari III Nomor 31, Rukun Tetangga 007 Rukun Warga 001, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Kota Bogor Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR** Jl. Tegar Beriman- Cibinong Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 18 Juni 2021 dalam Register Nomor 194/Pdt.G/2021, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Putusan No.194/Pdt.G/2021/PN.Cbi Hal.1

#### 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)



**DALAM POSITA**

1. Bahwa, pada tanggal 21 Juni 2008 Penggugat dan Tergugat 2 telah melakukan jual beli tanah atas sertifikat SHGB Nomor 425 dengan Surat Ukur Nomor 4200/1993 tanggal 15/07/1993 seluas 90m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Pura Bojonggede Blok C5 Nomor 27, Rukun Tetangga 002 Rukun Warga 016, Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, yang merupakan Prodak Hukum Turut Tergugat dan setelah dilakukan pengecekan sertifikat dinyatakan benar bahwa Sertipikat tersebut atas nama Tergugat 1 dengan batas :

- Sebelah Utara : Tanah Milik MUDI
- Sebelah Barat : Tanah Milik YANTO
- Sebelah Timur : Tanah Milik ATUN
- Sebelah : Tanah Milik DIMAS

Selatan

2. Bahwa dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat 2 telah disepakati harga jual tanah yaitu Rp 31.250.000,- (tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan dijelaskan bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa;
3. Bahwa fisik tanah dan bangunan tersebut telah dikuasai oleh Penggugat dari transaksi Tergugat 1 dan Tergugat 2, yakni sejak tahun Juni 2008 - sampai dengan saat ini Juni 2021 (13 tahun);
4. Bahwa dalam perjanjian tertanggal 21 Juni 2008 tersebut dijelaskan bahwa setelah pelunasan pembayaran, Penggugat akan menghadap Notaris untuk membuat Akta Jual Beli serta Balik Nama. Adapun semua biaya untuk proses pembuatan Akta Jual Beli dibebankan kepada Penggugat, dan dinyatakan bahwa karena sertifikat masih atas nama Tergugat 1, Tergugat 2 tidak keberatan dan akan selalu siap membantu Penggugat dalam hal pengurusan pembuatan Akta Jual Beli dan Balik Nama;
5. Namun hal tersebut belum terealisasi sampai dengan saat ini, yakni Mei

Putusan No.194/Pdt.G/2021/PN.Cbi Hal.2

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 padahal pada saat ini Penggugat baru memiliki dana untuk memproses jual beli tanah tersebut;

6. Bahwa karena belum dilaksanakannya kewajiban Tergugat 1 dan Tergugat 2 tersebut, maka Penggugat pun telah mencari keberadaan Tergugat 1 namun sampai saat ini tidak bisa ditemukan;
7. Bahwa saat ini Tergugat 1 tidak diketahui keberadaannya, sedangkan diketahui bahwa saat ini Tergugat 2 mengalami sakit Stroke sehingga tidak bisa hadir dan memberikan keterangan di Pengadilan, sehingga telah terjadi wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, Menyatakan bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan wanprestasi;
8. Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk memberikan putusan Verstek (putusan tanpa kehadiran tergugat yang dijatuhkan apabila tergugat tidak hadir atau tidak juga mewakilkan kepada kuasanya untuk menghadap meskipun ia sudah dipanggil dengan patut).
9. Bahwa untuk Balik Nama serta Peningkatan Hak Sertifikat Guna Bangunan Nomor 425 dari atas nama Tergugat 1 menjadi nama Penggugat diperlukan Suatu Putusan Pengadilan dari perkara ini oleh Pengadilan Negeri Cibinong;
10. Bahwa dalam hal Tergugat 1 tidak diketahui tempat tinggal nya dan yang menjadi obyek gugatan adalah benda tetap dan didasari bukti – bukti yang Otentik dan kuat, maka Pengadilan Negeri Cibinong berwenang untuk memeriksa dan mengadili dan memutuskan perkara ini.

Maka berdasarkan alasan tersebut, Bersama ini dengan hormat kepada Ketua/ Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berkenan untuk menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini, selanjutnya memberi suatu putusan

Putusan No.194/Pdt.G/2021/PN.Cbi Hal.3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berbunyi sebagai berikut:

## **DALAM PETITUM**

1. Mengabulkan gugatan untuk seluruhnya .
  2. Mengesahkan perjanjian Jual – Beli yang dilakukan oleh Tergugat 1 dengan Tergugat 2.
  3. Menyatakan sah bukti perjanjian Jual – Beli dalam Surat Perjanjian Jual – Beli diatas materai atas tanah dan bangunan yang terletak di Pura Bojonggede Blok C5 Nomor 27, Rukun Tetangga 002 Rukun Warga 016, Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor yang dilakukan oleh Tergugat 2 dengan Penggugat. Dengan batas:
    - Sebelah Utara : Tanah Milik MUDI
    - Sebelah Barat : Tanah Milik YANTO
    - Sebelah Timur : Tanah Milik ATUN
    - Sebelah Selatan : Tanah Milik DIMAS
  4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah satu – satunya yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak Pura Bojonggede Blok C5 Nomor 27, Rukun Tetangga 002 Rukun Warga 016, Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor. Dengan Batas:
    - Sebelah Utara : Tanah Milik MUDI
    - Sebelah Barat : Tanah Milik YANTO
    - Sebelah Timur : Tanah Milik ATUN
    - Sebelah Selatan : Tanah Milik DIMAS
  5. Memberi izin kepada Penggugat untuk mengurus ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yaitu untuk mengurus Balik Nama dan Peningkatan Hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Pura Bojonggede Blok C5 Nomor 27, Rukun Tetangga 002 Rukun Warga 016, Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor. Dengan batas:
    - Sebelah Utara : Tanah Milik MUDI
    - Sebelah Barat : Tanah Milik YANTO
    - Sebelah Timur : Tanah Milik ATUN
    - Sebelah Selatan : Tanah Milik DIMAS
- Atau apabila Pengadilan Negeri Cibinong melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan ini yang seadil – adilnya;

Putusan No.194/Pdt.G/2021/PN.Cbi Hal.4

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir *in person*, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, dan juga Turut Tergugat, tidak hadir dan atau mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan, dan atau mengirimkan jawaban mengenai ketidakwenangan Pengadilan Negeri Cibinong dalam mengadili perkara *a quo* tanpa alasan yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana tercatat dalam relaas panggilan Nomor 194/Pdt.G/2021/PN Cbi yang terlampir dalam berkas perkara;

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

1. Fotocopy Sertifikat (tanda bukti Hak) / Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 425, Desa/Kelurahan Tajurhalang, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3271022307590005 an. Chaidir Sungkar, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 3271020502080020 an. Kepala Keluarga Chaidir Sungkar, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 21 Juni 2008, antara Chaidir Sungkar selaku pihak I dengan Ciptadi selaku pihak ke-II, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tahun 2020, atas nama wajib pajak Hermayulita, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 14 Juni 2021, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy surat Pengecekan Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, diberi tanda P-7;
8. Foto copy Surat Keterangan No 593.3/221/VI/2021 tanggal Juni 2021 yang diterbitkan oleh Kepala desa Tajurhalang, diberi tanda P-8;

Putusan No.194/Pdt.G/2021/PN.Cbi Hal.5

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti - bukti surat berupa fotocopy tersebut di atas kesemuanya telah diberi meterai cukup. Setelah bukti - bukti surat tersebut diperiksa dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, dapat diketahui bukti - bukti surat tersebut adalah sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat dengan tanda bukti P-2, P-3, P-5, P-6 yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti - bukti surat tersebut di atas dalam persidangan Penggugat mengajukan saksi:

Saksi P-1. **SUSWORD**, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, saksi dan Penggugat masih ada hubungan persaudaraan (sepupuan);
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak Kenal dengan Tergugat II, saksi hanya tahu dari cerita Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, gugatan ini adalah tentang Jual beli rumah beserta tanahnya. Pak Ciptadi membeli rumah;
- Bahwa tanah objek jual beli terletak di Bojonggede;
- Bahwa saksi tidak hapal alamat jelasnya;
- Bahwa batas - batas tanahnya secara persis saksi tidak mengetahui, yang saksi ingat itu di lingkungan Perumahan, depannya ada jalan dan samping kiri dan kanan adalah rumah orang lain;
- Bahwa saksi tidak tahu rumah sebelah kanan dan kiri milik siapa;
- Bahwa seingat saksi Penggugat membeli rumah pada tahun 2008;
- Bahwa jual beli dilakukan antara Penggugat dan CHAIDIR;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli itu secara langsung saksi tidak tahu. Beberapa hari setelah pak Ciptadi membeli rumah tersebut, baru ia

Putusan No.194/Pdt.G/2021/PN.Cbi Hal.6

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bercerita dan memberitahu kepada saksi. tetapi saksi sempat datang kerumah tersebut;

- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Chaidir Sungkar;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan HERIAWAN;
- Bahwa tanah dan bangunan rumah yang dibeli oleh Penggugat sudah bersertifikat;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat sertifikatnya, saksi mengetahui rumah itu sudah bersertifikat dari Penggugat yang cerita kepada saksi;
- Bahwa Penggugat bercerita, katanya ia membeli rumah di perumahan, pihak pertamanya Heriawan, lalu ke Chaidir, lalu baru ke Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak menempati rumah itu, tetapi yang menempati rumah itu adalah saudaranya Penggugat;
- Bahwa Penggugat mengontrak rumah di daerah Pondok Cina;
- Bahwa tanah dan rumah yang menjadi objek dalam perkara ini ditempati oleh kakak Penggugat;
- Bahwa kondisi rumahnya masih bagus;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II yang saksi tahu tidak tinggal disitu lagi, katanya sudah pindah cari tempat yang dekat dengan tempat kerja istrinya;
- Bahwa saksi tidak tahu Pak Heriawan dan pak Chaidir tinggal dimana;
- Bahwa pada saat ini rumah tersebut tidak dijadikan jaminan di Bank, rumah itu sudah dibeli lunas oleh Penggugat. Penggugat membeli dari pak Chaidir;
- Bahwa Penggugat membeli dari pak Chaidir sudah bersertifikat;
- Bahwa yang saksi tahu menurut cerita Penggugat, rumah itu sebagai pihak pertamanya adalah pak Heriawan;
- Bahwa Jual belinya antara Pak Ciptadi dengan pak Chaidir Sungkar;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut pak Chaidir membeli dari pak Heriawan, Penggugat membeli dari pak.Chaidir;

Putusan No.194/Pdt.G/2021/PN.Cbi Hal.7

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu pasti tanggal penggugat membeli rumah, yang saksi ingat hanya sekitar tahun 2008;
- Bahwa saat ini rumah tersebut ditempat oleh saudara dari Penggugat;
- Bahwa ada kesepakatan jual beli rumah, saksi juga ikut tanda tangan di surat tersebut sebagai saksi;
- Bahwa pada saat penandatanganan hanya ada Penggugat dan saksi saja;
- Bahwa saksi membenarkan tanda tangannya setelah diperlihatkan bukti surat dengan tanda bukti P-4 yaitu perjanjian jual beli tanggal 21 Juni 2008;
- Bahwa Supriatna adalah isteri pak Chaidir, sebagai saksi juga;
- Bahwa saat tanda tangan, saksi hanya disodorkan oleh Penggugat, saksi tanda tangan dirumah saksi, Penggugat yang membawa sendiri surat itu ke rumah saksi, mereka itu sudah tanda tangan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui penyerahan uang jual beli, saksi tidak tahu berapa persis nilainya;
- Bahwa sepengetahuan saksi setelah rumah tersebut dibeli oleh Penggugat, sampai sekarang tidak ada yang keberatan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah dan rumah tersebut dalam perumahan, depan rumah ada jalan, kiri dan kanan rumah warga;

Saksi P-2. **Bambang Eko Waluyo**, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, karena saksi sebagai Ketua di RT 5 Rw.14 Kelurahan/Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor. Dimana sesuai KTPnya pak Ciptadi tinggal di alamat ini, sebelumnya pak Ciptadi memang pernah menjadi warga saksi;
- Bahwa Pak. Ciptadi ini pernah bercerita kepada saksi tentang ia membeli rumah;
- Bahwa Rumah yang dibeli oleh pak Ciptadi adalah dalam bentuk perumahan kompleks terletak di Blok C No.27 Rt.02 Rw.016;

Putusan No.194/Pdt.G/2021/PN.Cbi Hal.8

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah yang dibeli adalah ada di komplek yang sama, hanya beda blok;
- Bahwa Pak Ciptadi membeli rumah itu sekitar tahun 2008;
- Bahwa yang saksi dengar informasinya dibeli dengan harga Rp.31.000.000,-
- Bahwa Pak Ciptadi Membelinya dari seseorang bernama Chaidir Sungkar;
- Bahwa rumah itu sudah ada sertifikatnya;
- Bahwa Sertifikatnya bukan atas nama Chaidir;
- Bahwa sertifikat bukan atas nama Chaidir, Chaidir menjual ke pak Ciptadi karena pak Chaidir sudah membeli dari pak Heriawan;
- Bahwa pada saat ini Pak Chaidir ini tinggalnya di Bogor, dan dia sekarang sedang sakit stroke;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak kenal dengan pak. Heriawan;
- Bahwa dalam membeli rumah tersebut, ada perjanjian jual belinya, kepada saksi pernah diperlihatkan;
- Bahwa saksi hanya dengar saja, sepengetahuan di lingkungan saja, bahwa pak Ciptadi membeli rumah dan ia ingin membalik nama sertifikatnya. Tetapi kesulitan;
- Bahwa batas - batasnya secara persisnya saksi tidak mengetahui karena itu sudah di lingkungan Perumahan, depannya ada jalan dan samping kiri dan kanan adalah rumah orang lain. Tetapi jika saksi disuruh menunjukan rumah tersebut saksi tahu;
- Bahwa dengan pak Chaidir saksi hanya sebatas kenal saja, saksi pernah kerumahnya dan pernah bertemu saat mengurus masalah jual beli ini;
- Bahwa saksi Pak Chaidir tidak pernah tinggal disitu;
- Bahwa sepengetahuan saksi terhadap rumah yang dibeli pak Ciptadi ini tidak ada pihak yang keberatan;
- Bahwa pada saat ini rumah ditempati oleh adik pak Ciptadi;

Putusan No.194/Pdt.G/2021/PN.Cbi Hal.9

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu secara langsung transaksi jual beli, saksi tidak menyaksikan;
- Bahwa saksi mengetahui adanya transaksi jual beli karena saksi pernah ngobrol dengan kakaknya Pak Ciptadi yaitu yang bernama pak Pribadi;
- Bahwa kakakn pak Ciptadi bilang bahwa adiknya ini sudah membeli rumah secara dibawah tangan tidak di notaris, namun pihak pertamanya sampai sekarang tidak pernah ketemu, adiknya merasa kesulitan untuk membalik nama sertifikat rumah tersebut;
- Bahwa obrolan tersebut terjadi dalam rangka mencari solusi;
- Bahwa pada saat ngobrol ada ditunjukkan surat perjajjjan jual beli;
- Bahwa setelah ditunjukkan bukti surat dengan tanda bukti P-4 yaitu perjanjian tanggal 21 Juni 2008, kemudian saksi membenarkan surat tersebut adalah yang ditunjukkan oleh pak Pribadi;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, yaitu pada persidangan tanggal 08 November 2021, Penggugat mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya tidak ada lagi yang diajukan dalam persidangan, dan dimohon putusan;

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

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana lengkapnya telah diuraikan pada bagian duduk perkara;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir *in person*, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, dan juga Turut Tergugat, tidak hadir dan atau mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan, dan atau mengirimkan jawaban mengenai ketidakwenangan Pengadilan Negeri Cibinong dalam mengadili perkara *a quo* tanpa alasan yang

Putusan No.194/Pdt.G/2021/PN.Cbi Hal.10



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana tercatat dalam relaas panggilan Nomor 194/Pdt.G/2021/PN Cbi yang terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut di atas dengan berpedoman pada Pasal 125 HIR maka persidangan akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II, dan juga Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa esensi gugatan Penggugat diberi judul gugatan balik nama sertifikat;

Menimbang, bahwa mengenai putusan tanpa kehadiran Pasal 125 ayat (1) HIR jo. Pasal 125 ayat (2) HIR pada pokoknya memberikan pedoman dalam hal Tergugat tidak hadir dan atau mengirimkan wakilnya untuk hadir di persidangan, dan atau memberikan jawaban mengenai ketidakwenangan Pengadilan Negeri Cibinong dalam mengadili perkara a quo tanpa alasan yang sah meskipun setelah dipanggil secara sah dan patut, maka gugatan diterima dengan putusan tanpa kehadiran kecuali nyata gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan;

Menimbang, bahwa dalam menjatuhkan putusan tanpa kehadiran Tergugat tersebut, Majelis Hakim juga berpedoman pada SEMA No.3 Tahun 2015 pada bagian Perdata Umum huruf a. yang pada pokoknya menyatakan "putusan dapat dijatuhkan secara verstek apabila para pihak telah dipanggil secara sah dan patut sesuai ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR, namun apabila gugatan dikabulkan maka harus didukung dengan bukti permulaan yang cukup";

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil - dalil gugatannya di persidangan Penggugat mengajukan bukti surat dengan tanda bukti P-1 sampai dengan P-8 serta 2 (dua) orang saksi yaitu saksi P-1. SUSWORO, dan saksi P-2. BAMBANG EKO WALUYO, yang mana bukti - bukti surat serta keterangan saksi - saksi tersebut telah diuraikan pada bagian duduk perkara;

Putusan No.194/Pdt.G/2021/PN.Cbi Hal.11

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah menelaah secara seksama gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya, dikaitkan dengan alat - alat bukti yang diajukan di persidangan selanjutnya atas gugatan Penggugat Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa atas gugatan Penggugat diajukan dengan diberi judul Gugatan Balik Nama Sertifikat, yang setelah ditelaah secara seksama gugatan tersebut terutama dalam dalil - dalil positanya, khususnya atas dalil posita pada nomor 7 (tujuh) yang secara jelas memuat redaksi wanprestasi dengan digarisbawahi dan juga dikaitkan dengan dalil - dalil posita yang menyatakan pada nomor 2 (dua) dan nomor 4 (empat) yang secara jelas memuat redaksi perjanjian, dapat diketahui gugatan Penggugat adalah gugatan wanprestasi;
- Bahwa dalam hal terjadi perbuatan yang termasuk kategori wanprestasi, Pasal 1239 jo. Pasal 1243 KUH Perdata pada pokoknya memberikan pedoman, yang dapat dituntut adalah pelaksanaan perjanjian, penggantian biaya kerugian dan bunga; atau berdasarkan Pasal 1453 KUH Perdata maka selain penggantian biaya kerugian, dan bunga, dapat dimohonkan pembatalan perjanjian apabila terjadi keadaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1446 KUH Perdata, dan atau Pasal 1449 KUH Perdata, dan atau Pasal 1480 KUH Perdata;
- Bahwa atas ketentuan - ketentuan tersebut, oleh karena dalam posita gugatan Pengugat pada pokoknya didalilkan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi maka petitum gugatan Penggugat yang pada pokoknya mohon agar disahkan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, dinyatakan sah bukti - bukti jual beli atas tanah dan bangunan objek jual beli, dinyatakan Penggugat adalah satu - satunya pemilik atas objek jual beli, dan diberikan izin kepada Penggugat untuk mengurus balik nama dan

Putusan No.194/Pdt.G/2021/PN.Cbi Hal.12



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peningkatan hak atas tanah dan bangunan objek jual beli menurut Majelis Hakim adalah tidak berdasar;

- Bahwa, lebih lanjut, terkait dengan dalil - dalil posita dan petitum gugatan Penggugat, pada bukti surat dengan tanda bukti P-4 yaitu fotocopy surat perjanjian jual beli tanggal 21 Juni 2008 antara Penggugat dan Tergugat II, yang setelah diperiksa dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan hasilnya adalah sesuai, bukti surat mana adalah perjanjian yang ditunjuk dalam dalil - dalil posita gugatan Penggugat, secara jelas terlihat pihak dalam perjanjian jual beli tanggal 21 Juni 2008 adalah Penggugat dan Tergugat II, tanpa adanya Tergugat I, dan dalam bukti - bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak terdapat bukti yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa atas hal tersebut dengan berpedoman pada Pasal 1340 KUH Perdata yang pada pokoknya mengatur perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya, perjanjian tidak dapat merugikan pihak ketiga, dan perjanjian tidak dapat memberikan keuntungan kepada pihak ketiga selain yang ditentukan dalam Pasal 1317; maka petitum Penggugat yang pada pokoknya memohon agar dinyatakan Penggugat adalah satu - satunya pemilik atas objek jual beli, dan diberikan izin kepada Penggugat untuk mengurus balik nama dan peningkatan hak atas tanah dan bangunan objek jual beli, objek jual beli mana yang ditunjuk dalam gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Pura Bojonggede Blok C5 Nomor 27 Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 016 Desa Tajurhalang, Kabupaten Bogor, berdasarkan bukti surat dengan tanda bukti P-1 yaitu fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 425 Desa Tajurhalang adalah atas nama Tergugat I, adalah tidak berdasar;

Putusan No.194/Pdt.G/2021/PN.Cbi Hal.13

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas hal - hal tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat adalah tidak jelas (*obscuur libel*) oleh karena memuat posita yang pada pokoknya mengenai wanprestasi sedangkan hal - hal yang dimohonkan dalam petitum adalah bukan hal - hal yang dapat dimohonkan dalam konteks wanprestasi; dan dalam hal gugatan wanprestasi yang menyangkut objek atas nama pihak ketiga yang tidak termasuk dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan - pertimbangan tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain maka Majelis Hakim akan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), dan oleh karenanya dengan berpedoman pada Pasal 181 HIR, Penggugat akan dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan dinyatakan dalam amar putusan;

Memperhatikan, Undang - Undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Hukum Perdata, Hukum Acara Perdata, serta peraturan perundang - undangan lain yang terkait;

## MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat tidak hadir tanpa alasan yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Menjatuhkan putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar 1.905.000,- (satu juta sembilan ratus lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis, tanggal 18 November 2021 oleh kami Rina Zain, S.H., sebagai Hakim Ketua, Khaerunnisa, S.H. dan Wungu

Putusan No.194/Pdt.G/2021/PN.Cbi Hal.14

### 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

Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 194/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 18 Juni 2021, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 22 November 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yunita Sofriani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan Penggugat, tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Khaerunnisa, S.H.

Rina Zain, S.H.

Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yunita Sofriani, S.H., M.H.

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	: Rp.	30.000,-
2. Biaya Pemberkasan / ATK.....	: Rp.	75.000,-
3. Biaya Panggilan .....	: Rp.	1.525.000,-
4. PNPB Panggilan.....	: Rp.	50.000,-
5. Biaya Kirim Wesel.....	: Rp.	70.000,-
6. Biaya Kirim Pos.....	: Rp.	35.000,-
7. Biaya PS.....	: Rp.	-
8. PNPB PS.....	: Rp.	-
9. PNPB Pencabutan.....	: Rp.	-
10. Biaya Transport ke Kantor Pos.	: Rp.	100.000,-
11. Redaksi .....	: Rp.	10.000,-
12. Materai .....	: Rp.	10.000,- +
13. Jumlah	Rp.	1.905.000,-

(satu juta Sembilan ratus lima ribu rupiah)

Putusan No.194/Pdt.G/2021/PN.Cbi Hal.15

## 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)