



PUTUSAN

Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara;

GIRINDO PRINGGO DIGDO, Karyawan Swasta, beralamat di Jl. Kubang Selatan No. 46 RT/RW 002/014, Kelurahan Lebakgede, Kecamatan Coblong Kota Bandung;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. YULI KOMALASARI, S.H.,SpN., 2. IRAWATI PERTIWI, S.H., kesemuanya merupakan Advokat pada Kantor Hukum YK & Rekan yang beralamat di Jl. Golf I No. B-9, Kec. Arcamanik, Kota Bandung 40294, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan

1. **RICKY EFFENDI**, selaku **TERGUGAT I**, dahulu beralamat di Kp. Ciwaruga RT. 005, RW. 005 Desa Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat yang saat ini tidak di ketahui keberadaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia;
2. **DINA MARYANA**, selaku **TERGUGAT II**, dahulu beralamat di Kp. Ciwaruga RT. 005, RW. 005 Desa Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat yang saat ini tidak di ketahui keberadaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia;
3. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT**, selaku **TURUT TERGUGAT**, beralamat di Jl. Raya Ciburuy-Padalarang No.334, Ciburuy, Kec. Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat 40553;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

Halaman 1 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A pada tanggal 23 Oktober 2023 dalam Register Nomor 277/Pdt.G/2023/PN.Blb, telah mengajukan gugatan penggugat yang telah diubah sebagai berikut :

1. Bahwa sekitar awal bulan Juli 2018, Penggugat ditawarkan penjualan tanah kavling sekaligus akan dibangun rumah di atasnya yang terletak di lingkungan perumahan Bukit Kemiri Cluster, Parongpong, Kabupaten Bandung Barat oleh seseorang yang mengaku sebagai developer bernama Vicky Effendy. Karena Penggugat merasa tertarik, Vicky Effendy lalu mengajak Penggugat untuk bertemu dengan kakak kandungnya yang bernama Ricky Effendy (Tergugat I) dan istri kakaknya yang bernama Dina Maryana (Tergugat II) selaku pemilik tanah kavling yang ditawarkan;
2. Bahwa pada tanggal 14 Juli 2018, Penggugat bertemu langsung dengan Tergugat I, Tergugat II dan Vicky Effendy. Penggugat diberitahu bahwa Tergugat I bersama-sama dengan keluarganya merupakan developer pada proyek perumahan Bukit Kemiri Cluster. Dalam pertemuan tersebut, Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat melakukan tawar menawar harga atas objek berupa:
 - a. Bidang tanah kavling sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 02488/Desa Cigugur Girang atas nama Ricky Effendy seluas 66 m² (*enam puluh enam meter persegi*) berdasarkan Surat Ukur No. 01614/Cigugur Girang/2018 tertanggal 31 Desember 2018, yang terletak di Blok Pasir Muncang, Desa Cigugur Girang, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat atau setempat dikenal sebagai Bukit Kemiri Cluster;
 - b. Bangunan Rumah seluas 45 m² (*empat puluh lima meter persegi*) yang nantinya akan dibangun oleh Tergugat I selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (*tujuh*) bulan;

Untuk selanjutnya bidang tanah kavling dan bangunan rumah sebagaimana huruf a dan huruf b di atas mohon agar disebut sebagai "Objek Sengketa".
 - c. Pemasangan KWH Listrik;
 - d. Pengurusan surat-surat dan pajak-pajak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Penambahan Dak Beton;
3. Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat menyepakati harga jual beli sejumlah Rp.379.600.000,- (*tiga ratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah*) yang terdiri dari rincian harga sebagai berikut :
- a. Tanah : Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*);
 - b. Bangunan : Rp. 135.000.000,- (*seratus tiga puluh lima juta rupiah*);
 - c. Surat-Surat : Rp. 12.000.000,- (*dua belas juta rupiah*);
 - d. Pajak : Rp. 13.300.000,- (*tiga belas juta tiga ratus ribu rupiah*);
 - e. KWH Listrik : Rp. 1.800.000,- (*satu juta delapan ratus ribu rupiah*);
 - f. Penambahan Dak Beton : Rp. 17.500.000,- (*tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah*);

Adapun sistem pembayaran disepakati akan dilaksanakan sebagai berikut:

- a. Uang Muka sebesar Rp. 70.000.000,- (*tujuh puluh juta rupiah*)
 - b. Uang angsuran per bulan sebesar Rp. 7.000.000,- (*tujuh juta rupiah*) selama kurun waktu 3 (*tiga*) tahun.
4. Bahwa setelah adanya kesepakatan harga tersebut, Penggugat lalu membayarkan secara bertahap atas uang muka dimaksud yang mana selama kurun waktu dari tanggal 14 Juli 2018 s.d. tanggal 17 Juli 2018, Penggugat telah melunasi pembayaran uang muka sejumlah Rp.70.000.000,- (*tujuh puluh juta rupiah*) sesuai yang disepakati;
5. Bahwa setelah Penggugat melunasi pembayaran uang muka tersebut, selanjutnya Jual Beli dimaksud dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis di bawah tangan sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling dan Bangunan tertanggal 18 Juli 2018;
6. Bahwa sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling dan Bangunan tertanggal 18 Juli 2018, penjual berkewajiban untuk menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah dalam jangka waktu 7 (*tujuh*) bulan sejak perjanjian ditandatangani mengingat Penggugat berencana akan menempati rumah sekitar bulan Februari tahun 2019. Selain itu, penjual berkewajiban untuk mengurus segala dokumen surat-surat dan pajak-pajak yang berkaitan dengan tanah dan bangunan objek sengketa;
7. Bahwa selanjutnya Penggugat sejak dari bulan Juli 2018 s.d. bulan Septem

Halaman 3 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb

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)



ber 2018 secara rutin membayarkan tahapan angsuran I pada tanggal 30 Juli 2018 dan tahapan angsuran II tanggal 01 September 2018 yang mana besaran masing-masing angsuran adalah sebesar Rp.7.000.000,- (*tujuh juta rupiah*);

8. Bahwa sekitar bulan Oktober 2018, Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan kepada Penggugat bahwa mereka berserta keluarganya sedang mengalami kondisi kesulitan keuangan sehingga tidak dapat melanjutkan pekerjaan pembangunan rumah padahal saat itu pembangunan rumah masih di tahap pondasi yang ternyata kualitas pengerjaannya tidak sesuai dengan yang diharapkan Penggugat. Akhirnya demi kebaikan bersama, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II menyepakati agar pembangunan rumah diambil alih (*take over*) pelaksanaannya dan akan diselesaikan oleh Penggugat;
9. Bahwa sejak bulan Oktober 2018, Penggugat mengambil alih pekerjaan pembangunan rumah serta menargetkan pembangunan agar selesai pada bulan Februari 2019;
10. Bahwa selama kurun waktu sejak bulan Oktober 2018 sampai dengan bulan Januari 2019, Tergugat I dan Tergugat II beberapa kali meminta kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran uang pembelian objek sengketa. Penggugat secara itikad baik memenuhi keinginan dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut dan setelah diakumulasi ternyata sejak dari bulan Juli 2018 sampai dengan bulan Januari 2019 atas pembelian objek sengketa Penggugat sudah membayarkan Tergugat I dan Tergugat II sejumlah Rp.261.920.000,- (*dua ratus enam puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah*);
11. Bahwa sekitar awal bulan Februari 2019, pembangunan rumah sudah selesai dikerjakan oleh Penggugat, dan dihitung sejak tanggal 13 Februari 2019 Penggugat sudah menempati, mendiami dan menghuni objek sengketa;
12. Bahwa sejak Penggugat menempati dan menghuni objek sengketa, Tergugat I dan Tergugat II cenderung bersikap pasif padahal masih ada kewajiban yang belum dilaksanakan terutama untuk kepentingan pengurusan surat-surat dan pajak-pajak dalam rangka peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 02488/Desa Cigugur Girang dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat;
13. Sikap Tergugat I dan Tergugat II yang pasif tersebut jelas merugikan kepentingan Penggugat karena Penggugatlah yang akhirnya menyelesaikan pembangunan rumah secara mandiri termasuk melakukan Pemasangan KWH Lis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

trik dan Penambahan Dak Beton. Penggugat juga sudah melaksanakan pembayaran harga pembelian objek sengketa secara tunai kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan total sejumlah Rp.261.920.000,- (*dua ratus enam puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah*). Selain itu, Penggugat telah menempati / menghuni objek sengketa tanpa pernah mendapatkan gangguan atau tuntutan dari pihak manapun termasuk dari Tergugat I dan Tergugat II, namun Sertifikat Hak Milik objek sengketa belum beralih menjadi atas nama Penggugat;

14. Selanjutnya Penggugat menuntut dan mendesak kepada Tergugat I dan Tergugat II agar segera melaksanakan pengurusan administrasi surat-surat dan pajak-pajak dalam rangka peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik objek sengketa dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat. Akhirnya sekitar akhir tahun 2019, Tergugat I dan Tergugat II secara sukarela menyerahkan kepada Penggugat berupa dokumen asli Sertifikat Hak Milik objek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 02488/Desa Cigugur Girang meskipun Sertifikat Hak Milik dimaksud masih tercatat atas nama Tergugat I sebagai pemegang hak;
15. Bahwa setelah Penggugat menerima dokumen asli Sertifikat Hak Milik objek sengketa dan mengingat Tergugat I dan Tergugat II masih bersikap pasif dalam mengurus surat-surat dan pajak-pajak objek sengketa, Penggugat atas inisiatif sendiri mengurus administrasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terkait pembelian objek sengketa. Selanjutnya pada tanggal 30 Desember 2018 Penggugat membayar BPHTB dimaksud hingga akhirnya terbit Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) sebagai salah satu dokumen yang dipersyaratkan untuk pembuatan Akta Jual Beli;
16. Bahwa sekitar awal tahun 2020 secara tiba-tiba Penggugat mendapat kabar dari tetangga-tetangga yang juga sesama konsumen di perumahan Bukit Kemiri Cluster, Parongpong, Kabupaten Bandung Barat (lokasi objek sengketa) bahwa Tergugat I, Tergugat II beserta anggota keluarga lainnya meninggalkan kediamannya secara tiba-tiba, atau tanpa alasan yang jelas. Sejak saat itu, Penggugat berusaha mencari tahu keberadaan Tergugat I dan Tergugat II namun ternyata sampai dengan saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui lagi tempat tinggal atau kediamannya, sehingga terhadap Jual Beli Objek Sengketa tidak bisa dibuatkan Akta Jual Belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang padahal Penggugat m

Halaman 5 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memerlukan kehadiran Tergugat I dan Tergugat II agar Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa dapat dilaksanakan peralihan hak (balik nama) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat) dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat.;

17. Bahwa sejak bulan Februari 2019 hingga gugatan *a quo* diajukan, Penggugat secara *de facto* telah menempati dan atau menguasai tanah objek sengketa (menguasai fisik objek sengketa) serta telah memegang dokumen asli Sertifikat Hak Milik Objek sengketa tanpa terputus dan tanpa pernah ada masalah atau hambatan atau keberatan dari siapapun juga termasuk dari Tergugat I dan Tergugat II yang saat ini tidak diketahui keberadaannya, atau dalam hal ini telah terjadi penyerahan (*levering*) objek sengketa secara *de facto*. Namun, Penggugat belum menerima penyerahan (*levering*) objek sengketa secara yuridis (*de jure*) karena Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa masih tercatat atas nama Tergugat I;
18. Atas kejadian tersebut Penggugat merasa sangat dirugikan karena Penggugat dengan itikad baik telah membeli objek sengketa akan tetapi Penggugat tidak dapat melaksanakan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat objek sengketa menjadi atas nama Penggugat mengingat Tergugat I dan Tergugat II telah meninggalkan tempat kediamannya dan tidak diketahui keberadaannya saat ini;
19. Bahwa ketentuan hukum tanah nasional diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Adapun dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat sehingga demikian pengertian jual beli tanah menurut hukum nasional adalah sama dengan hukum adat yang mana jual beli tersebut bersifat tunai, riil dan terang yaitu:
 - a. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang;
 - b. Sifat riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut;
 - c. Terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di h

Halaman 6 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb

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)



adapan Kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan hukum itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

Selanjutnya syarat jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil yang dimaksud adalah pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan (berstatus warga Negara Indonesia); penjual berhak menjual atas tanah yang bersangkutan; dan tanah bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa;

Adapun yang dimaksud syarat formil adalah formalitas transaksi dari jual beli hak atas tanah meliputi Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

20. Bahwa sesuai ketentuan jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara dan Pasal 1458 KUHPerdara sebagai berikut:

Pasal 1457 KUHPerdara menyatakan: "*Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.*";

Pasal 1458 KUHPerdara menyatakan: "*Jual beli itu dianggap telah terjadi di antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencaipai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar*";

21. Bahwa merujuk pada ketentuan hukum sebagaimana di atas, Penggugat berstatus sebagai Warga Negara Indonesia terbukti merupakan pembeli beritikad baik karena telah melaksanakan pembayaran untuk pembelian objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II yang mana Tergugat I di sini yang namanya tercatat dalam Sertifikat Hak Milik sebagai pemegang hak atas tanah. Jual beli dimaksud juga telah diketahui oleh Tergugat II yang merupakan istri dari Tergugat I. Selain itu, Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan penyerahan atas fisik objek sengketa berikut telah menyerahkan dokumen Sertifikat Hak Milik objek sengketa kepada Penggugat atau dengan kata lain Penggugat telah menguasai fisik objek jual beli tanpa terputus dan tanpa pernah ada masalah atau hambatan atau keberatan dari siapapun juga termasuk dari Tergugat I dan Tergugat II. Dengan demikian jual beli objek sengketa telah memenuhi syarat materiil jual beli tanah serta memenuhi syarat tunai dan riil sehingga Perjanjian jual beli terhadap objek sengketa adalah sah dan mengikat menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa demikian Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum dan mengingat perjanjian jual beli objek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat adalah sah menurut hukum, maka dengan demikian Penggugat selaku pembeli sekaligus berhak bertindak untuk dan atas nama Ricky Effendy (Tergugat I) dan Dina Maryana (Tergugat II) selaku penjual dalam rangka membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang termasuk berhak mengurus peralihan hak (balik nama) di kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat) atas sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 02488/Desa Cigugur Girang seluas 66 m² (enam puluh enam meter per segi) yang terletak di Blok Pasir Muncang, Desa Cigugur Girang, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat atau setempat dikenal dengan Bukit Kemiri Cluster berdasarkan Surat Ukur No. 01614/Cigugur Girang/2018 tertanggal 31 Desember 2018 dari semula atas nama Ricky Effendy (Tergugat I) menjadi atas nama Girindro Pringgo Digdo (Penggugat);
23. Bahwa adapun tujuan Penggugat mengajukan gugatan a quo adalah demi kepastian dan perlindungan hukum bagi Penggugat atas objek sengketa terutama dalam rangka mendapatkan pengesahan jual beli dari Pengadilan Negeri Bale Bandung *in casu* demi terpenuhinya syarat formil dan sifat terang jual beli sehingga untuk selanjutnya Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim kiranya berkenan memberikan izin, kuasa dan wewenang kepada Penggugat selaku Pembeli sekaligus bertindak untuk dan atas nama Ricky Effendy (Tergugat I) dan Dina Maryana (Tergugat II) selaku Penjual untuk membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang termasuk berhak mengurus peralihan hak (balik nama) pada kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 02488/Desa Cigugur Girang seluas 66 m² berdasarkan Surat Ukur No. 01614/Cigugur Girang/2018 tertanggal 31 Desember 2018 yang terletak di Blok Pasir Muncang, Desa Cigugur Girang, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat setempat dikenal dengan Bukit Kemiri Cluster dari semula atas nama Ricky Effendy (Tergugat I) menjadi atas nama Girindro Pringgo Digdo (Penggugat);
24. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa Ricky Effendy (Tergugat I) yang namanya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02488/Desa Cigugur Girang saat ini sudah bukan merupakan pemegang hak/pe

Halaman 8 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb

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)

Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lik melainkan telah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara a quo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung;

25. Bahwa mengingat gugatan a quo diajukan berdasarkan alat-alat bukti yang sah, maka mohon biaya perkara ditetapkan menurut hukum;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung C.q. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *aquo* berkenaan memberi amar putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik ;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat (Girindro Pringgo Digdo) dengan Tergugat I (Ricky Effendy) dan Tergugat II (Dina Maryana) adalah sah dan mengikat secara hukum atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 02488/Desa Cigugur Girang atas nama Ricky Effendy seluas 66 m² (*enam puluh enam meter persegi*) Cluster berdasarkan Surat Ukur No. 01614/Cigugur Girang/2018 tertanggal 31 Desember 2018 yang terletak di Blok Pasir Muncang, Desa Cigugur Girang, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat setempat dikenal dengan Bukit Kemiri;
4. Menetapkan, memberi izin, kuasa dan wewenang kepada Penggugat selaku Pembeli sekaligus bertindak untuk dan atas nama Ricky Effendy (Tergugat I) dan Dina Maryana (Tergugat II) selaku Penjual untuk membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang termasuk berhak mengurus peralihan hak (balik nama) pada kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat) atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 02488/Desa Cigugur Girang seluas 66 m² berdasarkan Surat Ukur No. 01614/Cigugur Girang/2018 tertanggal 31 Desember 2018 yang terletak di Blok Pasir Muncang, Desa Cigugur Girang, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat setempat dikenal dengan Bukit Kemiri Cluster dari semula atas nama Ricky Effendy (Tergugat I) menjadi atas nama Girindro Pringgo Digdo (Penggugat);
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan pe

Halaman 9 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb

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)



rkara ini;

6. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

SUBSIDAIR

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya
(*Ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 02 Nopember 2023, tanggal 23 Nopember 2023, tanggal 7 Desember 2023 dan tanggal 21 Desember 2023 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidanganya secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya mengalami perubahan sebagai berikut;

Yang semula;

1. **RICKY EFFENDI**, selaku **TERGUGAT I**, yang alamatnya saat ini tidak dinekal/tidak diketahui keberadaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia;
2. **DINA MARYANA**, selaku **TERGUGAT II**, yang alamatnya saat ini tidak dinekal/tidak diketahui keberadaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia;

Dirubah menjadi;

1. **RICKY EFFENDI**, selaku **TERGUGAT I**, dahulu beralamat di Kp. Ciwaruga RT. 005, RW. 005 Desa Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat yang saat ini tidak diketahui keberadaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia;
2. **DINA MARYANA**, selaku **TERGUGAT II**, dahulu beralamat di Kp. Ciwaruga RT. 005, RW. 005 Desa Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat yang saat ini tidak diketahui keberadaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), NIK 1702092002900002, atas nama Girindro Pringgo Digdo (Penggugat), yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Bandung, pada tanggal 10 Juli 2018, diberi tanda Bukti P-1a;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) , NIK 3205171511910004, atas nama Ricky Effendy (Tergugat I), yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, pada tanggal 25 februari 2015, diberi tanda Bukti P-1b.
3. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling dan Bangunan, Jln. Pasir Muncang, Desa Cigugur Girang, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat antara Ricky Effendy selaku penjual / developer dengan Girindro Pringgo Digdo selaku pembeli tertanggal 18 Juli 2018, diberi tanda bukti P-2;
4. Fotokopi Kuitansi No. 001 tertanggal 18 Juli 2018 untuk pelunasan pembayaran DP/Uang muka tanah kavling dan bangunan LT 66 m2, LB 45 m2, Bukit Kemiri Cluster sejumlah Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dari Penggugat (Girindro Pringgo Digdo) ditujukan kepada Tergugat I (Ricky Effendy), diberi tanda bukti P-3;
5. Fotokopi Rekening koran Tahapan XPRESI Bank BCA atas nama nasabah Girindro Pringgo Digdo Nomor Rekening 7771625057 Periode Bulan Juli 2018, diberi tanda bukti P-4a;
6. Fotokopi Rekening koran Tahapan XPRESI Bank BCA atas nama nasabah Girindro Pringgo Digdo Nomor Rekening 7771625057 Periode Bulan September 2018, diberi tanda bukti P-4b;
7. Fotokopi Rekening koran Tahapan XPRESI Bank BCA atas nama nasabah Girindro Pringgo Digdo Nomor Rekening 7771625057 Periode Bulan Desember 2018, diberi tanda bukti P-4c;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 02488/Desa Cigugur Girang atas nama pemegang hak Ricky Effendy seluas 66 m2 (enam puluh enam meter persegi) berdasarkan Surat Ukur No. 01614/Cigugur Girang/2018 tertanggal 31 Desember 2018, yang terletak di Blok Pasir Muncang, Desa Cigugur Girang, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat atau setempat dikenal sebagai Bukit Kemiri Cluster, diberi tanda bukti P-5;

Halaman 11 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb

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

9. Fotokopi Surat Keterangan Gaib Nomor 141/350/Desa tertanggal 12 September 2023 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Ciwaruga, diberi tanda bukti P-6;
10. Fotokopi Cetakan kode bayar dari Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD) Kabupaten Bandung Barat atas nama wajib pajak Girindro Pringgo Digdo NOP 32.06.760.007.009.0826.0 transaksi jual beli kode bayar 201907951, diberi tanda bukti P-7a;
11. Fotokopi Bukti pembayaran setoran BPHTB tertanggal 30 Desember 2019 atas nama wajib pajak Girindro Pringgo Digdo kode bayar 201907951, diberi tanda bukti P-7b;
12. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) yang telah dicap lunas dan ditandatangani oleh PPAT Sementara Camat Kecamatan Parongpong, atas nama wajib pajak Girindro Pringgo Digdo NOP 32.06.760.007.009.0826.0 dengan objek pajak berupa tanah seluas 66 m2 terletak di RT 003 RW 011 Desa Cigugur Girang Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat, diberi tanda bukti P-7c;
13. Fotokopi Struk bukti transaksi yang dicetak dari mesin ATM BNI tertanggal 15 Oktober 2018 untuk transfer antar rekening bank sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) dari Rekening Pengirim Bank BNI Syariah atas nama Girindro Pringgo Digdo ditujukan ke Rekening Penerima Bank BCA nomor 2830706651 atas nama Ricky Effendy, diberi tanda Bukti P-8a;
14. Fotokopi Struk bukti transaksi yang dicetak dari mesin ATM Link tertanggal 16 November 2018 untuk transfer antar rekening bank sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari rekening pengirim atas nama Girindro Pringgo Digdo ditujukan ke rekening penerima nomor 0361216588 atas nama Vicky Effendy, diberi tanda Bukti P-8b;
15. Fotokopi Struk bukti transaksi yang dicetak dari mesin ATM BNI tertanggal 16 September 2018 untuk transfer antar rekening bank sebesar Rp. 2.600.000,- (dua juta enam ratus ribu rupiah) dari Rekening Pengirim Bank BNI Syariah atas nama Girindro Pringgo Digdo ditujukan ke Rekening Penerima Bank BCA nomor 2830706651 atas nama Ricky Effendy, diberi tanda Bukti P-8c;
16. Fotokopi Struk bukti transaksi yang dicetak dari mesin ATM Link tertanggal 3 November 2018 untuk transfer antar rekening bank sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari rekening pengirim atas nama

Halaman 12 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Girindro Pringgo Digdo ditujukan ke rekening penerima nomor 0361216588 atas nama Vicky Effendy, diberi tanda Bukti P-8d;

17. Fotokopi Struk bukti transaksi yang dicetak dari mesin ATM Link tertanggal 14 November 2018 untuk transfer antar rekening bank sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dari rekening pengirim atas nama Girindro Pringgo Digdo ditujukan ke rekening penerima nomor 0361216588 atas nama Vicky Effendy, diberi tanda Bukti P-8e;
18. Fotokopi Struk bukti transaksi yang dicetak dari mesin ATM BNI tertanggal 18 November 2018 untuk transfer antar rekening bank sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dari rekening pengirim atas nama Girindro Pringgo Digdo ditujukan ke rekening penerima nomor 0361216588 atas nama Vicky Effendy, diberi tanda Bukti P-8f;
19. Fotokopi Struk bukti transaksi yang dicetak dari mesin ATM Link tertanggal 20 November 2018 untuk transfer antar rekening bank sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari rekening pengirim atas nama Girindro Pringgo Digdo ditujukan ke rekening penerima nomor 0361216588 atas nama Vicky Effendy, diberi tanda Bukti P-8g;
20. Fotokopi Struk bukti transaksi yang dicetak dari mesin ATM BNI tertanggal 17 Desember 2018 untuk transfer antar rekening bank sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dari rekening pengirim atas nama Girindro Pringgo Digdo ditujukan ke rekening penerima nomor 0361216588 atas nama Vicky Effendy, diberi tanda Bukti P-8h;
21. Fotokopi Tangkapan Layar (screenshot) Mobile Banking BNI milik Penggugat tertanggal 03 Januari 2019 untuk transfer antar rekening bank sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dari rekening pengirim atas nama Girindro Pringgo Digdo ditujukan ke rekening penerima nomor 0361216588 atas nama Vicky Effendy, diberi tanda Bukti P-8i;
22. Fotokopi Rekening koran Bank BNI Syariah cabang 808 Syariah Bandung atas nama nasabah Girindro Pringgo Digdo, Nomor Rekening : 360302035, Periode 01/08/2018 s.d. 31/08/2018 (Bulan Agustus 2018), diberi tanda bukti P-9a;
23. Fotokopi Rekening koran Bank BNI Syariah cabang 808 Syariah Bandung atas nama nasabah Girindro Pringgo Digdo, Nomor Rekening : 360302035, Periode 01/12/2018 s.d. 31/12/2018 (Bulan Desember 2018), diberi tanda bukti P-9b;

Halaman 13 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb

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

24. Fotokopi Rekening koran Bank BNI Syariah cabang 808 Syariah Bandung atas nama nasabah Girindro Pringgo Digdo, Nomor Rekening : 360302035, Periode 01/01/2019 s.d. 31/01/2019 (Bulan Januari 2019), diberi tanda bukti P-9c;
25. Fotokopi Rekening koran Tahapan XPRESI Bank BCA atas nama nasabah Girindro Pringgo Digdo Nomor Rekening 7771625057 Periode Bulan Oktober 2018, diberi tanda bukti P-9d;
26. Fotokopi Kuitansi tertanggal 02 Februari 2019 senilai Rp. 480.000,- (empat ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran 2 (dua) orang tukang dari tanggal 1 Februari 2019 s.d. 2 Februari 2019 yang dibayarkan oleh Girindro Pringgo Digdo (Penggugat) dan diterima oleh Bpk. Dadang, diberi tanda bukti P-10a;
27. Fotokopi Kuitansi tertanggal 02 Februari 2019 senilai Rp. 3.480.000,- (tiga juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran 4 (empat) orang tukang dan 1 (orang) kenek dari tanggal 28 Januari 2019 s.d. 02 Februari 2019 yang dibayarkan oleh Girindro Pringgo Digdo (Penggugat) dan diterima oleh Bpk. Kumis (Arjun), diberi tanda bukti P-10b;
28. Fotokopi Kuitansi tertanggal 03 Februari 2019 senilai Rp. 580.000,- (lima ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran 4 (empat) orang tukang dan 1 (satu) orang kenek untuk pekerjaan tanggal 03 Februari 2019 yang dibayarkan oleh Girindro Pringgo Digdo (Penggugat) dan diterima oleh Bpk. Kumis (Arjun), diberi tanda bukti P-10c;
29. Fotokopi Kuitansi tertanggal 08 Februari 2019 senilai Rp. 3.760.000,- (tiga juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) untuk pembayaran tukang dari tanggal 04 Februari 2019 s.d. 08 Februari 2019 yang dibayarkan oleh Girindro Pringgo Digdo (Penggugat) dan diterima oleh Bpk. Kumis (Arjun), diberi tanda bukti P-10d;
30. Fotokopi Kuitansi tertanggal 09 Februari 2019 senilai Rp. 120.000,- (seratus dua puluh ribu rupiah) untuk pembayaran 1 (satu) orang tukang untuk pekerjaan tanggal 09 Februari 2019 yang dibayarkan oleh Girindro Pringgo Digdo (Penggugat) dan diterima oleh Bpk. Jum, diberi tanda bukti P-10e;
31. Fotokopi Kuitansi tertanggal 11 Februari 2019 senilai Rp. 240.000,- (dua ratus empat puluh ribu rupiah) untuk pembayaran 2 (dua) orang tukang yang dibayarkan oleh Girindro Pringgo Digdo (Penggugat) dan diterima oleh Bpk. Dadang, diberi tanda bukti P-10f;

Halaman 14 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb

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

32. Fotokopi Kuitansi tertanggal 01 Maret 2019 senilai Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) untuk pembayaran DP Pemasangan Kusen Aluminium dan Kaca yang dibayarkan oleh Girindro Pringgo Digdo (Penggugat) dan diterima oleh Bpk. Bambang, diberi tanda bukti P-10g;
33. Fotokopi Nota Pembelian Bahan-Bahan Material Bangunan Untuk Keperluan Pembangunan Rumah Objek Sengketa selama Bulan Desember 2018, diberi tanda bukti P-11a;
34. Fotokopi Kumpulan Nota Pembelian Bahan-Bahan Material Bangunan Untuk Keperluan Pembangunan Rumah Objek Sengketa selama periode Bulan Januari 2019, diberi tanda bukti P-11b;
35. Fotokopi Kumpulan Nota Pembelian Bahan-Bahan Material Bangunan Untuk Keperluan Pembangunan Rumah Objek Sengketa selama periode Bulan Februari 2019, diberi tanda bukti P-11c;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali Bukti P-1b, P-7a, P-7b, P-7c, P-8c, P-8d, P-8e, P-8f, P-8g, dan Bukti P-8h, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti P-4a, P-4b, P-4c, P-9a, P-9b, P-9c, dan P-9d berupa fotokopi dari fotokopi dan telah diberi tanda tangan dan cap basah petugas BCA, dan bukti P-8i berupa fotokopi sesuai *print out*;

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

1. Paris Marini, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;
 - Bahwa saksi mengetahui bahwa ada gugatan terkait permasalahan rumah milik Penggugat yang berlokasi di Cluster Bukit Kemiri, Desa Sukabulus, Cigugur, Parongpong;
 - Baha setahu Saksi Ricky Effendy (Tergugat I) sebagai Developer Rumah milik Penggugat telah meninggalkan tanggung jawab pembangunan rumah sekitar tahun 2018;
 - Bahwa saksi juga membeli rumah di perumahan tersebut pada tahun 2017;
 - Bahwa posisi rumah Penggugat berada di samping rumah Saksi;
 - Bahwa saksi pindah dan tinggal di rumah tersebut pada tahun 2019,

Halaman 15 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penggugat telah berada di rumah Penggugat tersebut;

- Bahwa transaksi pembelian rumah Saksi dilakukan di Notaris;
- Bahwa Penggugat tidak bisa melakukan transaksi dengan Para Tergugat karena tidak tahu keberadaan Para Tergugat tersebut sekarang;
- Bahwa Penggugat sudah mempunyai sertifikat namun belum dilakukan balik nama;
- Bahwa rumah Saksi berada di samping kiri rumah Penggugat;
- Bahwa saksi membeli tanah dulu baru dibangun oleh pengembangnya yaitu Tergugat I, namun terhenti di tengah jalan, dan akhirnya diselesaikan oleh Saksi sendiri;
- Bahwa ketika Saksi pindah rumah ke cluster tersebut, rumah Penggugat telah jadi dan selesai dibangun;
- Bahwa jumlah kavling yang berada di perumahan tersebut sebanyak 8 (delapan) kavling;
- Bahwa Tergugat I sudah berkeluarga dan istrinya adalah Tergugat II;
- Bahwa kavling milik Penggugat telah bersertipikat dan masih atas nama Tergugat I;
- Bahwa saksi telah membayar kepada Para Tergugat sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah), dalam kondisi rumah belum selesai, akhirnya diselesaikan oleh Saksi dan suami sehingga menghabiskan biaya sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi nilai pembelian dan pembangunan rumah Penggugat juga senilai pembangunan rumah milik Saksi;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat sudah melunasi biaya pembelian rumahnya;
- Bahwa Saksi belum melihat bukti Penggugat telah melakukan pembayaran secara lunas tersebut;
- Bahwa pembelian rumah Saksi mempunyai bukti dan mendapatkan stempel lunas;
- Bahwa Saksi tidak tahu jumlah uang muka yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I;

Halaman 16 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat telah mencari keberadaan para Tergugat, dan Penggugat tahu bahwa rumah Tergugat I sebagai *developer* kondisi rumahnya digembok dan tidak ada yang menempati;
 - Bahwa luas kavling rumah Saksi adalah 105 M² (seratus lima) Meter persegi;
 - Bahwa menurut pembicaraan Penggugat rumah Penggugat diselesaikan dengan biaya sendiri, dan pembangunannya dengan persetujuan Tergugat I;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui harga tanahnya saja;
 - Bahwa harga nilai Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah), sudah termasuk harga bangunan rumah;
 - Bahwa lokasi rumah Penggugat berada di Perumahan Bukit Cluster Kemiri, Parongpong, Kabupaten Bandung Barat;
 - Bahwa *developer* mempunyai tanah dan Toko Material;
 - Bahwa Penggugat melakukan pembayaran ke rekening Tergugat mungkin melalui rekening BRI;
 - Bahwa setahu Saksi Penggugat membeli rumahnya tersebut tidak melalui KPR;
 - Bahwa Saksi tidak tahu jumlah uang muka yang dibayarkan Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak tahu kesepakatan harga dan cicilan pembelian rumah Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui dari pembicaraan Penggugat kepada Saksi bahwa rumah Penggugat tersebut telah lunas, namun tidak menunjukkan bukti buktinya;
 - Bahwa Tergugat II adalah istri dari Tergugat I;
 - Bahwa Saksi tidak melihat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I;
 - Bahwa jual beli rumah Saksi yang melakukan Transaksi adalah suami Saksi yang bernama handriyana dengan Tergugat I;
2. Yoseph Hendry Setiadi, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;
- Bahwa pengembang di perumahan tempat tinggal Penggugat tidak

Halaman 17 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb

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

melakukan tugasnya sampai selesai;

- Bahwa rumah Saksi berada di seberang rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi membeli tanah dulu baru dibangun oleh pengembangnya yaitu Tergugat I, namun terhenti di tengah jalan, dan akhirnya diselesaikan oleh Saksi sendiri;
- Bahwa yang menyelesaikan rumah milik Penggugat adalah Penggugat sendiri;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sudah hilang sejak Akhir tahun 2021 ketika terjadi pandemi dan toko material serta rumah miliknya dalam kondisi tergembok sejak tahun 2021;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada yang keberatan pada saat Penggugat tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa kewajiban Penggugat sebagai warga tinggal di perumahan tersebut jalan seperti pembayaran air PDAM;
- Bahwa sebagai warga Penggugat sudah membaur;
- Bahwa Ricky (Tergugat I) dan Vicky kakak beradik;
- Bahwa luas rumah Saksi 133 M² (seratus tiga puluh tiga meter persegi);
- Bahwa Penggugat menyelesaikan rumah dengan biaya sendiri;
- Bahwa total biaya yang dikeluarkan untuk membeli tanah dan membangun rumah siap huni sekitar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mempunyai perjanjian dengan Tergugat I namun di tengah jalan terjadi hambatan;
- Bahwa Saksi mempunyai bukti pembayaran yang diterima Tergugat I dan Husen Ayah Tergugat I, dan terakhir terdapat cap Lunas;
- Bahwa Saksi tidak mempunyai cicilan di Bank;
- Bahwa Saksi melakukan transfer secara bertahap;
- Bahwa jumlah uang muka Rp90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah), dan ada perjanjiannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah pembayaran Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu besar uang muka yang disetorkan Penggugat;

Halaman 18 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu harga tanah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi jual beli dengan Vicky adik Tergugat I, dan di sertifikat tercatat atas nama Vicky;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 30 Desember 2023 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar awal bulan Juli 2018, Penggugat ditawarkan penjualan tanah kavling sekaligus akan dibangun rumah di atasnya yang terletak di lingkungan perumahan Bukit Kemiri Cluster, Parongpong, Kabupaten Bandung Barat oleh seseorang yang mengaku sebagai developer bernama Vicky Effendy. Karena Penggugat merasa tertarik, Vicky Effendy lalu mengajak Penggugat untuk bertemu dengan kakak kandungnya yang bernama Ricky Effendy (Tergugat I) dan istri kakaknya yang bernama Dina Maryana (Tergugat II) selaku pemilik tanah kavling yang ditawarkan;
2. Bahwa pada tanggal 14 Juli 2018, Penggugat bertemu langsung dengan Tergugat I, Tergugat II dan Vicky Effendy. Penggugat diberitahu bahwa Tergugat I bersama-sama dengan keluarganya merupakan developer pada proyek perumahan Bukit Kemiri Cluster. Dalam pertemuan tersebut,

Halaman 19 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat melakukan tawar menawar harga atas objek berupa:

- a. Bidang tanah kavling sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 02488/Desa Cigugur Girang atas nama Ricky Effendy seluas 66 m² (*enam puluh enam meter persegi*) berdasarkan Surat Ukur No. 01614/Cigugur Girang/2018 tertanggal 31 Desember 2018, yang terletak di Blok Pasir Muncang, Desa Cigugur Girang, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat atau setempat dikenal sebagai Bukit Kemiri Cluster;
- b. Bangunan Rumah seluas 45 m² (*empat puluh lima meter persegi*) yang nantinya akan dibangun oleh Tergugat I selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (*tujuh*) bulan;

Untuk selanjutnya bidang tanah kavling dan bangunan rumah sebagaimana huruf a dan huruf b di atas mohon agar disebut sebagai "Objek Sengketa".
- c. Pemasangan KWH Listrik;
- d. Pengurusan surat-surat dan pajak-pajak;
- e. Penambahan Dak Beton;

3. Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat menyepakati harga jual beli sejumlah Rp.379.600.000,- (*tiga ratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah*) yang terdiri dari rincian harga sebagai berikut :

- a. Tanah : Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*);
- b. Bangunan : Rp. 135.000.000,- (*seratus tiga puluh lima juta rupiah*);
- c. Surat-Surat : Rp. 12.000.000,- (*dua belas juta rupiah*);
- d. Pajak : Rp. 13.300.000,- (*tiga belas juta tiga ratus ribu rupiah*);
- e. KWH Listrik : Rp. 1.800.000,- (*satu juta delapan ratus ribu rupiah*);
- f. Penambahan Dak Beton : Rp. 17.500.000,- (*tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah*);

Adapun sistem pembayaran disepakati akan dilaksanakan sebagai berikut:

- a. Uang Muka sebesar Rp. 70.000.000,- (*tujuh puluh juta rupiah*);
- b. Uang angsuran per bulan sebesar Rp. 7.000.000,- (*tujuh juta rupiah*) selama kurun waktu 3 (*tiga*) tahun;

Halaman 20 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb

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

4. Bahwa setelah adanya kesepakatan harga tersebut, Penggugat lalu membayarkan secara bertahap atas uang muka dimaksud yang mana selama kurun waktu dari tanggal 14 Juli 2018 s.d. tanggal 17 Juli 2018, Penggugat telah melunasi pembayaran uang muka sejumlah Rp.70.000.000,- (*tujuh puluh juta rupiah*) sesuai yang disepakati;
5. Bahwa setelah Penggugat melunasi pembayaran uang muka tersebut, selanjutnya Jual Beli dimaksud dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis di bawah tangan sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling dan Bangunan tertanggal 18 Juli 2018;
6. Bahwa sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling dan Bangunan tertanggal 18 Juli 2018, penjual berkewajiban untuk menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah dalam jangka waktu 7 (*tujuh*) bulan sejak perjanjian ditandatangani mengingat Penggugat berencana akan menempati rumah sekitar bulan Februari tahun 2019. Selain itu, penjual berkewajiban untuk mengurus segala dokumen surat-surat dan pajak-pajak yang berkaitan dengan tanah dan bangunan objek sengketa;
7. Bahwa selanjutnya Penggugat sejak dari bulan Juli 2018 s.d. bulan September 2018 secara rutin membayarkan tahapan angsuran I pada tanggal 30 Juli 2018 dan tahapan angsuran II tanggal 01 September 2018 yang mana besaran masing-masing angsuran adalah sebesar Rp.7.000.000,- (*tujuh juta rupiah*);
8. Bahwa sekitar bulan Oktober 2018, Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan kepada Penggugat bahwa mereka berserta keluarganya sedang mengalami kondisi kesulitan keuangan sehingga tidak dapat melanjutkan pekerjaan pembangunan rumah padahal saat itu pembangunan rumah masih di tahap pondasi yang ternyata kualitas pengerjaannya tidak sesuai dengan yang diharapkan Penggugat. Akhirnya demi kebaikan bersama, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II menyepakati agar pembangunan rumah diambil alih (*take over*) pelaksanaannya dan akan diselesaikan oleh Penggugat;
9. Bahwa sejak bulan Oktober 2018, Penggugat mengambil alih pekerjaan pembangunan rumah serta menargetkan pembangunan agar selesai pada bulan Februari 2019;
10. Bahwa selama kurun waktu sejak bulan Oktober 2018 sampai dengan bulan Januari 2019, Tergugat I dan Tergugat II beberapa kali meminta kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran uang pembelian objek sengketa. Pen

Halaman 21 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb

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)

Halaman 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ggugat secara itikad baik memenuhi keinginan dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut dan setelah diakumulasi ternyata sejak dari bulan Juli 2018 sampai dengan bulan Januari 2019 atas pembelian objek sengketa Penggugat sudah membayarkan Tergugat I dan Tergugat II sejumlah Rp.261.920.000,- (*dua ratus enam puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah*);

11. Bahwa sekitar awal bulan Februari 2019, pembangunan rumah sudah selesai dikerjakan oleh Penggugat, dan dihitung sejak tanggal 13 Februari 2019 Penggugat sudah menempati, mendiami dan menghuni objek sengketa;
12. Bahwa sejak Penggugat menempati dan menghuni objek sengketa, Tergugat I dan Tergugat II cenderung bersikap pasif padahal masih ada kewajiban yang belum dilaksanakan terutama untuk kepentingan pengurusan surat-surat dan pajak-pajak dalam rangka peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 02488/Desa Cigugur Girang dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat;
13. Sikap Tergugat I dan Tergugat II yang pasif tersebut jelas merugikan kepentingan Penggugat karena Penggugatlah yang akhirnya menyelesaikan pembangunan rumah secara mandiri termasuk melakukan Pemasangan KWH Listrik dan Penambahan Dak Beton. Penggugat juga sudah melaksanakan pembayaran harga pembelian objek sengketa secara tunai kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan total sejumlah Rp.261.920.000,- (*dua ratus enam puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah*). Selain itu, Penggugat telah menempati / menghuni objek sengketa tanpa pernah mendapatkan gangguan atau tuntutan dari pihak manapun termasuk dari Tergugat I dan Tergugat II, namun Sertifikat Hak Milik objek sengketa belum beralih menjadi atas nama Penggugat;
14. Selanjutnya Penggugat menuntut dan mendesak kepada Tergugat I dan Tergugat II agar segera melaksanakan pengurusan administrasi surat-surat dan pajak-pajak dalam rangka peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik objek sengketa dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat. Akhirnya sekitar akhir tahun 2019, Tergugat I dan Tergugat II secara sukarela menyerahkan kepada Penggugat berupa dokumen asli Sertifikat Hak Milik objek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 02488/Desa Cigugur Girang meskipun Sertifikat Hak Milik dimaksud masih tercatat atas nama Tergugat I sebagai pemegang hak;
15. Bahwa setelah Penggugat menerima dokumen asli Sertifikat Hak Milik objek sengketa dan mengingat Tergugat I dan Tergugat II masih bersikap pasif dal

Halaman 22 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

am mengurus surat-surat dan pajak-pajak objek sengketa, Penggugat atas inisiatif sendiri mengurus administrasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terkait pembelian objek sengketa. Selanjutnya pada tanggal 30 Desember 2018 Penggugat membayar BPHTB dimaksud hingga akhirnya terbit Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) sebagai salah satu dokumen yang dipersyaratkan untuk pembuatan Akta Jual Beli;

16. Bahwa sekitar awal tahun 2020 secara tiba-tiba Penggugat mendapat kabar dari tetangga-tetangga yang juga sesama konsumen di perumahan Bukit Kemiri Cluster, Parongpong, Kabupaten Bandung Barat (lokasi objek sengketa) bahwa Tergugat I, Tergugat II beserta anggota keluarga lainnya meninggalkan kediamannya secara tiba-tiba, atau tanpa alasan yang jelas. Sejak saat itu, Penggugat berusaha mencari tahu keberadaan Tergugat I dan Tergugat II namun ternyata sampai dengan saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui lagi tempat tinggal atau kediamannya, sehingga terhadap Jual Beli Objek Sengketa tidak bisa dibuatkan Akta Jual Belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang padahal Penggugat memerlukan kehadiran Tergugat I dan Tergugat II agar Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa dapat dilaksanakan peralihan hak (balik nama) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat) dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat.;
17. Bahwa sejak bulan Februari 2019 hingga gugatan *a quo* diajukan, Penggugat secara *de facto* telah menempati dan atau menguasai tanah objek sengketa (menguasai fisik objek sengketa) serta telah memegang dokumen asli Sertifikat Hak Milik Objek sengketa tanpa terputus dan tanpa pernah ada masalah atau hambatan atau keberatan dari siapapun juga termasuk dari Tergugat I dan Tergugat II yang saat ini tidak diketahui keberadaannya, atau dalam hal ini telah terjadi penyerahan (*levering*) objek sengketa secara *de facto*. Namun, Penggugat belum menerima penyerahan (*levering*) objek sengketa secara yuridis (*de jure*) karena Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa masih tercatat atas nama Tergugat I;
18. Atas kejadian tersebut Penggugat merasa sangat dirugikan karena Penggugat dengan itikad baik telah membeli objek sengketa akan tetapi Penggugat tidak dapat melaksanakan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat objek sengketa menjadi atas nama Penggugat mengingat Tergugat I dan Tergugat II telah meninggalkan tempat kediamannya dan tidak diketahui keberadaannya

Halaman 23 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb



a saat ini;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan gugatan Penggugat, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut M Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Edisi Kedua, (Penerbit Sinar Grafika, 2017), *fundamentum petendi* berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan. Dalam praktek peradilan, istilah posita atau dalil gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara. *Fundamentum petendi* yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memenuhi dua unsur yaitu:

1. Dasar hukum (*rechtelijke grond*), yang memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara:
 - Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan, dan;
 - antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa;
2. Dasar fakta (*feitelijke grond*), memuat penjelasan pernyataan mengenai:
 - Fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Tergugat;
 - Atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat;

Berdasarkan penjelasan di atas, posita yang dianggap terhindar dari cacat *obscuur libel* adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud;

Menimbang, bahwa dalam konteks hukum acara perdata, terdapat 2 (dua) hal yang menjadi dasar pengajuan gugatan yaitu gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat menuliskan perihal gugatan adalah gugatan pengesahan jual beli, tanpa menjelaskan gugatan tentang apa, apakah tentang perbuatan melawan hukum atau tentang wanprestasi. Dan setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasalahan pokok dalam gugatan *aquo* adalah sengketa kepemilikan tanah yang berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 02488/Desa Cigugur Girang atas nama Ricky Effendy seluas 66 m² (*enam puluh enam meter persegi*) berdasarkan Surat Ukur No. 01614/Cigugur Girang/2018 tertanggal 31 Desember 2018, yang terletak di Blok Pasir Muncang, Desa Cigugur Girang, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat atau setempat dikenal sebagai Bukit Kemiri Cluster, dimana menurut Penggugat secara *de facto* telah menempati dan atau menguasai tanah objek sengketa (menguasai fisik objek sengketa). Namun, Penggugat belum menerima penyerahan (*lev ering*) objek sengketa secara yuridis (*de jure*) karena Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa masih tercatat atas nama Tergugat I;

Bahwa dalam *posita* gugatannya Penggugat tidak menguraikan secara jelas tentang hal yang menjadi dasar pengajuan gugatan kepada Para Tergugat atas penguasaan obyek sengketa yaitu bidang tanah yang berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 02488/Desa Cigugur Girang atas nama Ricky Effendy seluas 66 m² (*enam puluh enam meter persegi*) berdasarkan Surat Ukur No. 01614/Cigugur Girang/2018 tertanggal 31 Desember 2018, sehingga Penggugat merasa sangat dirugikan karena Penggugat dengan itikad baik telah membeli objek sengketa akan tetapi Penggugat tidak dapat melaksanakan peralihan hak (b alik nama) atas Sertifikat objek sengketa menjadi atas nama Penggugat mengin gat Tergugat I dan Tergugat II telah meninggalkan tempat kediamannya dan tida k diketahui keberadaannya saat ini. Dalam gugatannya Penggugat tidak menyebutkan apakah perbuatan Para Tergugat atas obyek sengketa tersebut karena adanya wanprestasi atau karena perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya uraian perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dalam *posita* gugatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut menjadikan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis berpendapat bahwa surat gugatan Penggugat yang demikian tidak memenuhi syarat formalitas surat gugatan dan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*). Dengan demikian, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka terhadap dalil pokok gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Halaman 25 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb

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 oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil, maka Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dengan *verstek*, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 125 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan *verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.3.230.000,00 (tiga juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A, pada hari Selasa, tanggal 30 Januari 2024, oleh kami, Catur Prasetyo, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Daru Swastika Rini, S.H., dan Vici Daniel Valentino, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb tanggal 23 Oktober 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 7 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Iman Supriatman, S.Mn.,S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Ttd.

Daru Swastika Rini, S.H.

Hakim Ketua,

Ttd.

Catur Prasetyo, S.H.,M.H.

Halaman 26 dari 27 Putusan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Blb



Ttd.

Vici Daniel Valentino, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Iman Supriatman, S.Mn.,S.H.

Perincian Biaya :

▪ Biaya pendaftaran	Rp	30.000,00
▪ Biaya proses	Rp	75.000,00
▪ Redaksi	Rp.	10.000,00
▪ Materai	Rp.	10.000,00
▪ Biaya PNBP	Rp.	60.000,00
▪ Biaya Panggilan	Rp.	1.005.000,00
▪ Biaya Pemeriksaan setempat	Rp.	1.990.000,00
▪ <u>Biaya sumpah</u>	Rp.	50.000,00 +

J u m l a h

Rp.3.230.000,00

(tiga juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah);