



PUTUSAN

Nomor 47/Pdt.G/2022/PN.Cbn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

JAYADI, Wiraswasta, beralamat di Jalan Benteng Nomor 19 RT.001 RW.007 Kelurahan Panjunan Kecamatan Lemahwungkuk Kota Cirebon, dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada Dan Bildansyah, S.H., M. Arief Normawan, S.H., M.H., dan Bambang Hermanto, S.H., Advokat-advokat yang beralamat Kantor di Perumahan Linggahara Nomor 2A Jalan Brigjen Dharso Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Agustus 2022, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon dengan Nomor 173/W/Pdt/2022/PN Cbn tanggal 31 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

1. **THE LILI alias LILIAWATI**, dahulu diketahui bertempat tinggal di Jl.Kantor No. 4 A/14 Kelurahan Panjunan Kecamatan Lemahwungkuk Kota Cirebon. Sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia , selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
2. **THE KONG HOEIJ alias TEDJA WIRALAYA**, dahulu diketahui bertempat tinggal di Jl.Kantor No. 4 A/14 Kelurahan Panjunan Kecamatan Lemahwungkuk Kota Cirebon. Sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia , selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;
3. **THE PO ENG alias LIMAWIJAYA**, dahulu diketahui bertempat tinggal di Jl.Kantor No.4A/14 Kelurahan Panjunan Kecamatan Lemahwungkuk Kota Cirebon. Sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia ,
selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;

4. THE PON JAN alias JAWA MALAYA, dahulu diketahui bertempat tinggal di Jl.Kantor No. 4 A/14 Kelurahan Panjuran Kecamatan Lemahwungkuk Kota Cirebon. Sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia , selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV;

5. THE PO KENG alias DJAKARIA SETIAWAN, dahulu diketahui bertempat tinggal di Jl.Kantor No. 4 A/14 Kelurahan Panjuran Kecamatan Lemahwungkuk Kota Cirebon. Sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia , selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT V;

6. THE PO KIM alias SUKIMAN, dahulu diketahui bertempat tinggal di Jl.Kantor No. 4 A/14 Kelurahan Panjuran Kecamatan Lemahwungkuk Kota Cirebon. Sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia , selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI;

7. THE PO SENG alias SENATANA, dahulu diketahui bertempat tinggal di Jl.Kantor No. 4 A/14 Kelurahan Panjuran Kecamatan Lemahwungkuk Kota Cirebon. Sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia , selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VII;

8. ANDRYAS bin ANTONI BUYUNG, dahulu diketahui bertempat tinggal di Jl.Kantor No. 4 A/14 Kelurahan Panjuran Kecamatan Lemahwungkuk Kota Cirebon. Sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia , selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I;

9. RUDI SANTOSO, beralamat di Desa Sawala RT 02 RW 12 Kecamatan Kadipaten Kabupaten Majalengka, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN.Cbn



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 15 Agustus 2022, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 16 Agustus 2022 dalam Register Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Tergugat I dan Turut Tergugat I melalui putusan Pengadilan Negeri Cirebon No. 08/Pdt.G/2008/PN.Cn yang telah berkekuatan hukum tetap, telah dihukum untuk membayar sisa hutang pokok dan ganti rugi kepada Penggugat dan Turut Tergugat II, yang secara keseluruhan sebesar Rp 429.149.500,- (empat ratus dua puluh Sembilan juta seratus empat puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah);
2. Bahwa, untuk membayar kewajiban hukum sejumlah itu, telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I dan Para Tergugat lainnya, untuk mentransaksikan tanah SHM No. 315/Desa Kedawung atas nama Para Tergugat, kepada Penggugat, dengan harga sebesar sisa hutang pokok dan ganti rugi yang harus dibayar Tergugat I dan Turut Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp 429.149.500,- (empat ratus dua puluh Sembilan juta seratus empat puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah);
3. Bahwa, Sertifikat Hak Milik atas tanahnya sendiri, telah diserahkan Tergugat I kepada Penggugat jauh sebelum Tergugat I dan Turut Tergugat I diputus Pengadilan untuk membayar sisa hutang pokok dan gantirugi kepada Penggugat dan Turut Tergugat II. Menurut Tergugat I, penyerahan sertifikat Hak Milik No. 315/Desa Kedawung itu kepada Penggugat, sudah atas persetujuan pemilik haknya yang lain, Tergugat II, III, IV, V, VI dan VII dan nyatanya selama hampir 12 (dua belas) tahun penguasaan sertifikat Hak Milik a quo oleh Penggugat, tidak ada keberatan dari Para Tergugat lainnya tersebut;
4. Bahwa, Para Tergugat kemudian lebih dulu menyerahkan fisik bidang tanahnya yang terletak di Jl. Pulomas 3 Rt 002 Rw 002 Desa Kedawung Kec. Kedawung Kab. Cirebon kepada Penggugat dan Para Tergugat berjanji akan menandatangani Akta Jual-belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana Para Tergugat berkedudukan sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli;
5. Bahwa, atas penyerahan itu, Penggugat pun kemudian menguasai fisik bidang tanahnya, membangun jembatan dan tembok pembatas di atas tanah itu dan sebesar Rp. 614.000.000,- (enam ratus empat belas juta rupiah)

Halaman 3 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN.Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sekaligus, dalam jangka waktu 30 (tiga puluh hari) setelah penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut;

1. mempersiapkannya untuk nantinya dibangun bangunan rumah tinggal Penggugat;
2. Bahwa, bertahun-tahun lamanya Penggugat menunggu, ternyata Tergugat I dan Para Tergugat lainnya tidak merealisasikan janjinya untuk menandatangani akta Jual-beli sebagai bukti peralihan haknya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penggugat juga melalui bantuan Advokat telah mencoba mengirimkan somasi dan mendatangi tempat kediaman Para Tergugat akan tetapi ternyata tidak dapat menemui Para Tergugat bahkan diketahui sudah tidak tinggal lagi di alamat itu;
3. Bahwa, tindakan Para Tergugat yang tidak menandatangani akta Jual-beli tanah SHM No. 315/Desa Kedawung, seharga sisa hutang pokok dan ganti rugi sebesar Rp 429.149.500,- (empat ratus dua puluh Sembilan juta seratus empat puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah) adalah merupakan perbuatan wanprestasi;
4. Bahwa, walaupun akta Jual-beli sebagai bukti peralihan hak tanah SHM 315/Desa Kedawung dari Para Tergugat kepada Penggugat, belum ditandatangani Para Tergugat, akan tetapi karena perjanjian jual-belinya sudah lahir dan memenuhi syarat sahnyanya sebuah perjanjian, maka jual beli tanah dan bangunan rumah SHM 315/Desa Kedawung Kel. Karya Mulya antara Penggugat sebagai PEMBELI dengan Para Tergugat sebagai PENJUAL, harus dinyatakan sah menurut hukum;
5. Bahwa, karena perjanjian jual-belinya sah menurut hukum, maka terhadap Penggugat harus ditetapkan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah SHM No. 315/Desa Kedawung Kel. Karya Mulya setempat dikenal sebagai Jl. Swasembada I Rt 003 Rw 14 Kel. Karya Mulya Kec. Kesambi Kota Cirebon;
6. Bahwa, karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan SHM 315/Desa Kedawung, maka Putusan atas perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap, oleh Penggugat dapat digunakan sebagai alas hak untuk proses balik nama Sertifikatnya;
7. Bahwa, disamping itu, karena Penggugat mengalami kerugian materil berupa biaya-biaya yang harus dikeluarkan untuk pengurusan masalahnya sebesar tidak kurang Rp 50.000.000. (lima puluh juta rupiah) maka terhadap Para Tergugat pun harus dihukum untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp

Halaman 4 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN.Cbn

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

50.000.000. (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan seketika;

8. Bahwa, Penggugat pun mengalami kerugian immateril berupa tersitanya waktu, tenaga dan pikiran Penggugat guna penyelesaian masalahnya yang tidak ternilai, akan tetapi demi lengkapnya gugatan ditetapkan tidak kurang dari Rp 100.000.000. (seratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;
9. Bahwa, disamping itu, agar Para Tergugat dapat melaksanakan putusan Pengadilan ini secara baik, maka perlu dikenakan **uang paksa** sebesar Rp 1.000.000. (satu juta rupiah) per-hari setiap kali Para Tergugat tidak melaksanakan isi Putusan ini;
10. Bahwa, oleh karena gugatan ini didukung oleh alat bukti yang kuat, maka kiranya beralasan apabila terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada banding maupun kasasi sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 180 HIR;

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Cirebon yang memeriksa perkara ini, dapat memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menyatakan perjanjian Jual-beli tanah dan bangunan SHM No. 315/Desa Kedawung, setempat dikenal sebagai Jl. Pulomas 3 Rt 002 Rw 002 Desa Kedawung Kec. Kedawung Kab. Cirebon, antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT adalah sah menurut Hukum;
4. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik tanah dan bangunan SHM No. 315/Desa Kedawung, setempat dikenal sebagai Jl. Pulomas 3 Rt 002 Rw 002 Desa Kedawung Kec. Kedawung Kab. Cirebon;
5. Menyatakan putusan atas perkara ini, dapat digunakan sebagai dasar proses balik nama Sertifikat Hak Milik SHM No. 315/Desa Kedawung, setempat dikenal sebagai Jl. Pulomas 3 Rt 002 Rw 002 Desa Kedawung Kec. Kedawung Kab. Cirebon ke atas nama PENGGUGAT;

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

6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi materil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi immateril kepada PENGGUGAT sebesar Rp 100.000.000. (seratus juta rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus;
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari setiap kali PARA TERGUGAT tidak melaksanakan putusan Pengadilan;
9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul karena perkara ini;
10. Menyatakan terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada banding, maupun kasasi, sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR;

ATAU : -----

Memberikan putusan yang seadil-adilnya sebagaimana Hakim yang terhormat menganggap patut dan adil.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII, Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II, maupun yang mewakilinya tidak pernah hadir meskipun masing-masing telah dilakukan panggilan secara patut berdasarkan Relas Panggilan pertama Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Cbn tanggal 22 Agustus 2022., Relas Panggilan kedua Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Cbn tanggal 22 September 2022, oleh karenanya maka persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan sehingga telah melepaskan hak untuk membela kepentingannya di muka persidangan, maka perkara aquo diperiksa tanpa hadirnya Para Tergugat dan Para Turut Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa oleh karena tidak dilakukan proses Mediasi, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa walaupun tidak terdapat bantahan dari Para Tergugat dan Turut Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara aquo haruslah tetap dibuktikan oleh Penggugat;

Halaman 6 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN.Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Fotocopy dan tidak ada aslinya Consignment Note Return JNE Cirebon tanggal 22 Juli 2022, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy sesuai aslinya Somasi Nomor 81/BP-S/VII-18 tanggal 25 18 Juli 2022, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan negeri Cirebon Nomor 08/Pdt.G/2008/PN Cn tanggal 25 Agustus 2022, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 350/Pdt.G/2008/PT Bdg tanggal 10 Desember 2022, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy sesuai Salinan Resmi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2001 K/Pdt/2009 tanggal 24 September 2010, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 315/Desa Kedawung atas nama Para Tergugat tanggal 28 Oktober 1980, diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi, yaitu :

1. Saksi Henri Sutikno, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa, Saksi mengenal Penggugat karena Penggugat adalah teman Saksi;
 - Bahwa Saksi mengetahui tempat tinggal Tergugat I dan Tergugat II yaitu di Jalan Kantor Nomor 4 A/14 Kelurahan Panjunan Kecamatan Lemahwungkuk Kota Cirebon;
 - Bahwa Saksi bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk terakhir kalinya pada tahun 2010;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah antara Tergugat I dan Tergugat II ada hubungan pekerjaan atau tidak;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui ada hubungan apa antara Penggugat dan Tergugat I dan yang Saksi ketahui setiap sore saudara Andreas (anak Tergugat I) selalu dating ke rumah Penggugat untuk meminjam uang;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui untuk keperluan apa Tergugat I meminjam uang kepada Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui jumlah uang Penggugat yang dipinjam Tergugat I tetapi jumlahnya agak besar dan Tergugat I memberikan jaminan berupa Sertipikat;

Halaman 7 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN.Cbn

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 sepengetahuan Saksi, Penggugat mempunyai usaha took kelontong;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pekerjaan saudara Andreas dan Saksi juga tidak mengetahui saudara Andreas meminjam uang kepada Penggugat memakai jaminan surat atau tidak dan berapa kalinya meminjam uang Saksi juga tidak begitu tahu;
- Bahwa Saksi juga tidak ingat kapan terakhir kali saudara Andreas meminjam uang kepada Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi letak tanah yang sertifikatnya dijadikan jaminan oleh saudara Andreas kepada Penggugat terletak di Desa Kedawung Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut yang dijaminan ke Penggugat atas nama keluarga Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa sertifikat tersebut bisa ada di tangan saudara Andreas;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah hutang Tergugat I kepada Penggugat sudah dibayarkan atau belum;
- Bahwa sepengetahuan Saksi usaha dari Tergugat I adalah percetakan;
- Bahwa Saksi mengetahui ketika saudara Andreas menyerahkan sertifikat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak ingat apakah sertifikat yang diserahkan saudara Andreas kepada Penggugat, asli atau fotokopi;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau saudara Andreas meminjam uang kepada Penggugat karena cerita dari saudara Andreas dan saudara Andreas membawa cek;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan anak-anak Tergugat I lainnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi percetakan milik Tergugat I sudah tidak ada karena dibeli oleh Wihara;
- Bahwa Tergugat I adalah ibu kandung saudara Andreas;
- Bahwa awalnya saudara Andreas pernah membayar hutang kepada Penggugat dengan menyerahan cek, dan awalnya cek tersebut ada isinya akan tetapi selanjutnya cek yang diserahkan saudara Andreas adalah kosong;

Halaman 8 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN.Cbn

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 Tergugat I mengakui hutang-hutang saudara Andreas, dan Saksi juga mengetahui pada saat Tergugat I dating menemui Penggugat dan bilang kalau sertifikat tanah sebagai pembayaran hutangnya;

Atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Hukum Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Safril Yuzar, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Tergugat I meminjam uang kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui obyek sengketa karena Penggugat pernah bercerita kepada Saksi kalau ada orang yang meminjam uang kepada Penggugat tetapi belum dibayar dan yang meminjam uang tersebut selalu membawa cek kosong kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui obyek sengketa terleak di Desa Kedawung Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon, sepengetahuan Saksi luasnya 365 M2;
- Bahwa menurut cerita Penggugat, Penggugat mendapatkan obyek sengketa karena sebagai pembayaran hutang dari Tergugat I;
- Bahwa cerita Penggugat, Tergugat I hutang kepada Penggugat sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) lebih dan Saksi juga pernah melihat kwitansi pinjaman uang tersebut;
- Bahwa yang menyerahkan sertifikat obyek sengketa kepada Penggugat adalah saudara Andreas atas ijin dari keluarga Tergugat I dan Tergugat I juga mengetahui kalau saudara Andreas menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah saudara meminjam uang kepada Penggugat ada bunganya atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang pinjaman Tergugat I kepada Penggugat sudah ada putusan pengadilannya atau tidak;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada perjanjian hutang piutang antara Tergugat I dengan Penggugat;
- Bahwa Penggugat adalah teman Saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi untuk obyek sengketa tidak ada yang menempati namun dahulu ditempati oleh saudara nya saudara Andreas yaitu namanya saudara Bambang;
- Bahwa saat ini obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat dan dijadikan tempat penyimpanan kayu, dan di obyek sengketa sudah ada pagar serta jembatannya yang dibuat oleh Penggugat;

Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Hukum Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam dalil gugatan Penggugat mengenai adanya perjanjian dan substansi perjanjian tersebut menyangkut peralihan tanah atau barang tidak bergerak, maka dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tanggal 15 November 2001 Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah sebagaimana terdapat dalam perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat yang hasilnya sebagaimana telah dicatat dalam berita acara sidang hari Jumat, tanggal 1 Juli 2022;

Menimbang, bahwa kemudian pihak Penggugat mengajukan kesimpulan atas perkara ini tertanggal 14 Juli 2022;

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;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah agar Pengadilan Negeri menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, telah melakukan wanprestasi karena tidak menepati janji untuk melakukan penandatanganan jual beli tanah sebagaimana SHM Nomor 315/Desa Kedawung yang terletak di Jalan Pulomas 3 RT.002 RW.002 Desa Kedawung Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon sebagai pembayaran sisa hutang pokok dan ganti rugi sebesar Rp429.149.500.(empat ratus dua puluh Sembilan juta seratus empat puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Halaman 10 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN.Cbn



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-6 dan 2 (dua) orang saksi yakni saksi Houke Yandmeka dan saksi Sidik Affandi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pokok gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan Para Tergugat terhadap Penggugat untuk menandatangani Akta Jual Beli, maka sebelum mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat I telah sepakat melakukan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli, dengan objek dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah sebidang tanah beserta bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 315/Desa Kedawung seluas 365 M2 yang terletak di Jalan Pulomas 3 RT. 002 RW. 002 Desa Kedawung Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon sebagai pembayaran sisa hutang pokok dan ganti rugi sejumlah Rp429.149.500,00 (empat ratus dua puluh Sembilan juta seratus empat puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa sebelum proses peralihan hak atas tanah tersebut, Terggat I atas persetujuan Tergugat II, III, IV, V VI dan VII telah menyerahkan sertifikat Hak milik Nomor 315/Desa Kedawung atas nama Para Tergugat tersebut kepada Penggugat beserta dengan tanah dan bangunannya, dengan perjanjian Para Tergugat akan menandatangani Akta Jual-beliya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana Para Tergugat berkedudukan sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli, namun pada kenyataanya Para Tergugat tidak menepati janjinya untuk menandatangani akta Jual-beli sebagai bukti peralihan haknya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut;

Menimbang, bahwa dari peristiwa hukum tersebut di atas sudah cukup terang dan jelas bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII adalah terkait dengan pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang terletak di Jalan Pulomas 3 RT. 002 RW. 002 Desa Kedawung Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedawung Kabupaten Cirebon berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 315/Desa Kedawung seluas 365 M2 atas nama Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat pada angka 1 yang pada pokoknya agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka untuk dapat dikabulkannya seluruh gugatan Penggugat tersebut tidak terlepas dari seluruh petitum gugatan yang harus dipertimbangkan secara konprehensif;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 2 yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai ingkar janji (wanprestasi) telah diatur dalam pasal 1238 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditentukan;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata menyebutkan bahwa tuntutan atas wanprestasi suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila si berhutang telah diberi peringatan bahwa ia melalaikan kewajibannya, namun kemudian ia tetap melalaikannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas sudah jelas istilah wanprestasi yang berarti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian, sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia telah menyebutkan bahwa wanprestasi adalah situasi dimana salah satu pihak yang bersepakat dalam perjanjian memiliki prestasi buruk akibat kelalaiannya;

Menimbang, bahwa di dalam perjanjian selalu ada dua subjek yaitu pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi dan pihak yang berhak atas suatu prestasi. Didalam pemenuhan suatu prestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tidak jarang pula salah satu pihak lalai melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan seluruh prestasinya, hal ini disebut wanprestasi;

Menimbang, bahwa mengenai wanprestasi terdapat beberapa bentuk, yaitu :

1. Tidak melaksanakan sesuatu yang dijanjikan;
2. Terlambat memenuhi janji;
3. Melakukan janji tapi tidak sesuai kesepakatan;

Halaman 12 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN.Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa sedangkan menurut pendapat Prof. R. Subekti, SH, mengemukakan bahwa wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti surat tertanda P-2 berupa Surat Somasi Nomor 81/BP-S/VII-18 tanggal 25 18 Juli 2022, dimana Penggugat melalui seorang Advokatnya telah memberikan teguran kepada Para Tergugat untuk melakukan kewajiban sebagaimana yang dijanjikan untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah perjanjian atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pulomas 3 RT. 002 RW. 002 Desa Kedawung Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 315/Desa Kedawung seluas 365 M2 atas nama Para Tergugat, namun Para Tergugat tetap tidak mengindahkan somasi tersebut dan bahkan Para Tergugat tidak diketahui lagi keberadaanya;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata dan dihubungkan dengan bukti surat tertanda P-2 tersebut, sudah cukup jelas bahwa perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hak akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat pada angka 3 yang menyatakan perjanjian Jual-beli tanah dan bangunan SHM No. 315/Desa Kedawung, setempat dikenal sebagai Jalan Pulomas 3 RT. 002 RW. 002 Desa Kedawung Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon, antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sah menurut Hukum;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa syarat sah dari suatu perjanjian, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;

Halaman 13 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN.Cbn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Sesuatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara diatas secara eksplisit terdapat 2 (dua) unsur sah suatu perjanjian, yaitu syarat subyek dan syarat obyektif, dimana setelah mencermati bukti bukti surat tertanda P-1, telah cukup jelas bahwa akta pengikatan perjanjian jual beli telah memenuhi syarat subyektif dan obyektif;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan bahwa jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Henri Sutikno dipersidangan menerangkan bahwa Saksi mengetahui kalau Tergugat I yang merupakan ibu kandung dari saudara Andreas mengakui hutang-hutang saudara Andreas kepada Penggugat dan Tergugat I juga pernah mendatangi Penggugat dan mengatakan kalau sertipkat tanah tersebut yang dijaminan oleh saudara Andreas kepada Penggugat sebagai pembayaran dari hutang saudara Andreas, Saksi Safril Yuzar juga menerangkan pada saat saudara Andreas menyerahkan sertipikat kepada Penggugat atas ijin dari keluarga Tergugat I dan Tergugat I juga mengetahui ketika saudara Andreas menyerahkan sertipikat tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi diatas yang dihubungkan dengan bukti surat tertanda P-6 berupa sertifikat Hak Milik Nomor 315/Desa Kedawung atas nama Para Tergugat telah terdapat kesesuaian, dimana rumah tersebut beserta sertifikat hak miliknya Nomor 315/Desa Kedawung telah diserahkan Para Tergugat kepada Penggugat, dan hingga saat ini rumah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 315/Desa Kedawung tersebut telah dikuasai dan dirawat oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan telah diberikannya tanah beserta rumah diatasnya serta telah pula diberikannya sertifikat hak milik Nomor 315/Desa

Halaman 14 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN.Cbn

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

Kedawung dari Para Tergugat kepada Penggugat, menurut pendapat Majelis Hakim telah terdapat kesepakatan perikatan jual beli antara Para Tergugat dengan Penggugat, sehingga oleh karenanya perjanjian Jual-beli tanah yang di atasnya telah berdiri bangunan rumah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 315/Desa Kedawung yang terletak di Jalan Pulomas 3 RT. 002 RW. 002 Desa Kedawung Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon adalah sah menurut Hukum, maka dengan demikian terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 3 beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat pada angka 4 yang menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan SHM No. 315/Desa Kedawung, setempat dikenal sebagai Jalan Pulomas 3 RT. 002 RW. 002 Desa Kedawung Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), ialah:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak membuka tanah;
7. Hak memungut hasil hutan;
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1 huruf 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyebutkan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan;

Halaman 15 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN.Cbn

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 menurut ketentuan Pasal 31 ayat (1) menyebutkan bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1);

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti surat tertanda P-3 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 315/Desa Kedawung ternyata sertifikat tersebut atas nama Para Tergugat, sehingga jika dihubungkan dengan ketentuan pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah diatas cukup jelas bahwa pemegang hak atas tanah tersebut adalah masih Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa menurut putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 12/PUU-XIX/2021 tanggal 29 Juni 2021 menyebutkan bahwa kepemilikan atas tanah menjadi tidak sah jika tidak dilakukan pendaftaran pada instansi yang berwenang, termasuk kwintansi pembayaran atas tanah belum dapat dikatakan bahwa tanah tersebut menjadi bukti kepemilikan akan tetapi baru sebagai bukti adanya transaksi jual beli tanah, bahkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT belum dikatakan sebagai bukti kepemilikan karena baru sebagai salah satu syarat adanya peralihan hak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas mengenai hak kepemilikan atas tanah sudah cukup terang diatur secara eksplisit, maka dalam perkara in casu Penggugat secara hukum formil belum dapat dikatakan sebagai pemiliknya yang sah atas tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 315/Desa Kedawung, yang terletak di Jalan Pulomas 3 RT. 002 RW. 002 Desa Kedawung Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon tersebut, akan tetapi oleh karena telah terdapat kesepakatan antara Penggugat dengan Para Tergugat untuk melakukan perjanjian penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT serta telah diserahkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 315/Desa Kedawung dari para Tergugat kepada Penggugat dan telah pula Penggugat menguasai dan merawat tanah yang diatasnya telah berdiri bangunan rumah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 315 tersebut, sehingga dengan demikian beralasan untuk dikabulkan bahwa Penggugat secara fisik adalah pemilik atas tanah dan bangunan tersebut sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 315/Desa Kedawung yang terletak di Jalan Pulomas 3 RT. 002 RW. 002 Desa Kedawung

Halaman 16 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN.Cbn

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

Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon, namun secara administrasi Penggugat wajib mendaftarkannya peralihan hak atas tanah tersebut kepada instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 5 yang menyatakan putusan atas perkara ini, dapat digunakan sebagai dasar proses balik nama Sertifikat Hak Milik SHM No. 315/Desa Kedawung, setempat dikenal sebagai Jalan Pulomas 3 RT. 002 RW. 002 Desa Kedawung Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon ke atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas proses peralihan hak bidang tanah hak milik haruslah berdasarkan akta otentik yang dibuat oleh PPAT, namun oleh karena dalam keadaan tertentu Kepala Kantor Pertanahan dapat memindahkan hak atas tanah hak milik tersebut berdasarkan akta otentik, dimana menurut pendapat Majelis Hakim untuk memindahkan hak atas tanah tersebut merupakan diskresi Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan penguian terhadap akta otentik sebagai mana disebutkan dalam pasal 37 ayat (2) diatas, dan oleh karena peralihan hak atas tanah milik berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 315/Desa Kedawung tersebut bersifat administrasi sedangkan secara fisik tanah dan bangunan rumah tersebut telah diserahkan Para Tergugat kepada Penggugat berdasarkan kesepakatan jual beli sebagai kewajiban pemenuhan sisa hutang;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peralihak hak atas tanah tersebut haruslah didasarkan pada akta otentik, maka menurut pendapat majelis Hakim putusan in casu merupakan akta otentik yang dapat dijadikan dasar untuk melakukan balik nama sertifikat hak milik Nomor 315 dari Para Tergugat kepada

Halaman 17 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN.Cbn

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 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum angka 5, dikabulkan;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat pada angka 6 agar menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat sejumlah Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara pokok asalnya mengenai hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I dan Turut Tergugat I berdasarkan putusan Pengadilan Cirebon Nomor 8/Pdt.G/2008/PN Cn, yang mana Tergugat I dan Turut Tergugat I (dahulu dalam perkara Nomor 08/Pdt.G/2008/PN Cn Tergugat II) dihukum untuk membayar sisa hutang pokok dan ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp429.149.500,00 (empat ratus dua puluh Sembilan juta seratus empat puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah), maka kewajiban Tergugat I dan Turut Tergugat I telah dipenuhinya dengan menyerahkan tanah yang diatasnya telah berdiri bangunan rumah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 315/Desa Kedawung yang terletak di Jalan Pulomas 3 RT. 002 RW. 002 Desa Kedawung Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon;

Menimbang, bahwa adapun mengenai tuntutan kerugian materil sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) menurut Majelis Hakim tidak relevan jika dibebankan kepada Para Tergugat, karena biaya yang dikeluarkan Penggugat untuk mengurus permasalahannya merupakan bagian untuk memperjuangkan hak dan kepentingan hukumnya, maka dengan demikian terhadap petitum angka 6 tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 agar menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi immateril kepada Penggugat sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena kerugian immateriil yang dituntut Penggugat tidak diuraikan secara terperinci dan logis sehingga tuntutan tersebut menjadi tidak jelas dan kabur, maka terhadap petitum gugatan angka 7 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap petitum gugatan angka 8 agar menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa

Halaman 18 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN.Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap kali Para Tergugat tidak melaksanakan putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606 a Rv menyebutkan bahwa sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim;

Menimbang, bahwa walaupun dalam perkara in casu adalah mengenai perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Para Tergugat, namun oleh karena perkara asalnya terkait hutang piutang untuk membayar sejumlah uang, maka Majelis Hakim menilai bahwa perkara in casu merupakan perkara lanjutan atas tuntutan pembayaran sejumlah uang, maka dengan demikian terhadap tuntutan uang paksa (dwangsom) tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan angka 10 yang menyatakan terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada banding, maupun kasasi, sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR;

Menimbang, bahwa untuk dapat dilaksanakannya putusan terlebih dahulu (putusan serta merta) haruslah dipenuhi persyaratan yang teruang dalam surat edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2001, yang mana salah satu syaratnya adalah memberikan uang jaminan sejumlah nilai obyek;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap tuntutan agar putusan in casu dapat dilaksanakan terlebih dahulu tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Surat edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 dan surat edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2002, maka terhadap petitum angka 10 beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat, bahwa terhadap gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan

Halaman 19 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN.Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya, maka oleh karenanya Para Tergugat adalah pihak yang kalah sehingga dengan demikian sudah sepatutnya menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng;

Mengingat, ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

1. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menyatakan perjanjian Jual-beli tanah dan bangunan SHM No. 315/Desa Kedawung, setempat dikenal sebagai Jalan Pulomas 3 RT. 002 RW. 002 Desa Kedawung Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon, antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sah menurut Hukum;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan SHM No. 315/Desa Kedawung, setempat dikenal sebagai Jalan Pulomas 3 RT. 002 Rw 002 Desa Kedawung Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon;
6. Menyatakan putusan atas perkara ini, dapat digunakan sebagai dasar proses balik nama Sertifikat Hak Milik SHM No. 315/Desa Kedawung, setempat dikenal sebagai Jalan Pulomas 3 RT.002 RW.002 Desa Kedawung Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon ke atas nama Penggugat;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp3.690.000,00 (tiga juta enam ratus Sembilan puluh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, pada hari Senin, tanggal 16 Januari 2023, oleh Kami, Fitra Renaldo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Galuh Rahma Esti, S.H.,M.H., dan Arie Ferdian, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 25 Januari 2023, oleh Hakim Ketua dengan didampingi

Halaman 20 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN.Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Yanti Romlahayati, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cirebon dan Kuasa Hukum Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Galuh Rahma Esti, S.H., M.H.

Fitra Renaldo, S.H., M.H.

Arie Ferdian, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yanti Romlahayati, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2.	Pemberkasan/ATK	Rp.	100.000,00
3.	Penggandaan	Rp.	65.000,00
4.	PNBP Panggilan I Penggugat	Rp.	10.000,00
5.	Biaya Panggilan Tergugat	Rp.	3.325.000,00
6.	PNBP Panggilan I per Relaas	Rp.	100.000,00
7.	Biaya Sumpah Saksi	Rp.	30.000,00
8.	Redaksi	Rp.	10.000,00
9.	Materai	Rp.	10.000,00+
Jumlah		Rp.	3.690.000,00

(tiga juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah).

Halaman 21 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN.Cbn

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)