



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

PUTUSAN

Nomor 54/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:

RT Sa'adah, Tempat/Tanggal lahir Cirebon, 23 November 1957, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Alamat Pengampaan RT.002 RW.005 Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

Raden Rissa Pramudyta, Tempat/Tanggal lahir Cirebon 15 Mei 1984, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Honorer, Agama Islam, Alamat Pengampaan RT.002 RW.005 Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Raden Denny Kristian, Tempat/Tanggal lahir Cirebon 12 Desember 1986, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Islam, Alamat Pengampaan RT.002 RW.005 Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai Penggugat III;

Eva Fuji Rahayu, Tempat/Tanggal lahir Cirebon 6 September 1988, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Islam, Alamat Pengampaan RT.002 RW.005 Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai Penggugat IV;

Raden Muhammad Adi Yudha Prawira, Tempat/Tanggal lahir Cirebon 20 September 1991, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Islam, Alamat Pengampaan RT.002 RW.005 Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai Penggugat V;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Arif Rahman, SH.I., Bana, S.H., Eko Febriansyah, S.H., semuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Law Firm ArBE & Partner, di Jalan Sultan Ageng Tirtayasa Blok Silorong RT.01 RW.01 Desa Kedungjaya Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Para Penggugat;

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2022/PN Cbn



Lawan:

Nining Witaningsih, Usia 81 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Islam, Alamat semula di Jalan Gunung Kelud II/361 RT.05 RW.07 Kelurahan Kecapi Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, akan tetapi sekarang tidak diketahui alamatnya dengan pasti, namun setidaknya-tidaknya masih berada di Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

H. Reza Dharmanta Utara, Usia 61 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Islam, Alamat semula di Villa Indah Blok T 9/9 Jatiasih Bekasi, akan tetapi sekarang tidak diketahui alamatnya dengan pasti namun setidaknya-tidaknya masih berada di Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Drs. Rochy Nugraha Utara, Usia 57 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Islam, Alamat semula Jalan Gunung Kelud II/361 RT.05 RW.07 Kelurahan Kecapi Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, akan tetapi sekarang tidak diketahui alamatnya dengan pasti namun setidaknya-tidaknya masih berada di Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya sebagai Tergugat III;

Devi Pitaloca Utaria, Usia 56 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Islam, Alamat semula di Jalan Gelatik IV.G IX/2A RT.07 RW.08 Pd. Kacang Prima Tangerang, akan tetapi sekarang tidak diketahui alamatnya dengan pasti namun setidaknya-tidaknya masih berada di Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

Russy Ekalaya Utara, Usia 54 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Islam, Alamat Jalan R. Saleh 23 A RT.06 RW.14 Kelurahan Baros Kecamatan Cimahi Tengah Kota Cimahi, akan tetapi sekarang tidak diketahui alamatnya dengan pasti, namun setidaknya-tidaknya masih berada di Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

Rifky Remiwibawa Utara, Usia 51 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Islam, Alamat Jalan G. Rinjani I/63 RT.03 RW.09 Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, akan tetapi sekarang tidak diketahui alamatnya dengan pasti namun setidaknya-

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2022/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidaknya masih berada di Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI;

Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon, yang beralamat di Jalan Dr. Wahidin Nomor 44 Kelurahan Sukapura Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 11 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 14 September 2022 dalam Register Nomor 54/Pdt.G/2022/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. LEGAL STANDING

Bahwa gugatan yang diajukan telah memiliki Legal Standing, sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris dari Almarhum Bapak **RUKMA CHRISTNADI** yang telah meninggal dunia pada Tanggal 30 Juli 2013, berdasarkan surat Pernyataan Ahi Waris tertanggal 13 Agustus 2020 dan telah dicatat dalam buku Register Kecamatan Nomor: 189/142-Akhw. Kec.Hjm Tertanggal 01 September 2020.
2. Bahwa Para Tergugat yaitu Ahli Waris dari **Rachmat Utara** yang telah meninggal dunia pada tanggal 25 Mei 2002 berdasarkan surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat dan ditandatangani pada 17 Februari 2012 yang telah diketahui oleh Camat Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon.
3. Bahwa Objek yang digugat adalah Pengesahan Jual-Beli antara Pewaris dari Para Penggugat dan Pewaris dari Para Tergugat yang terjadi pada Tahun 2004 guna Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 3386 atasnama **Rachmat Utara** dengan Luas 625M² (enam ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jl. Angkasa RT/RW: 02/05 Pegampon Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon kepada Para Ahli Waris yaitu Para Penggugat sebagai pemilik sah objek gugatan.
4. Bahwa Objek Gugatan berada dalam Wilayah Hukum Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon (*Forum Rei Sitae*), sehingga Pengadilan Negeri Cirebon memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara ini.

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2022/PN Cbn



Hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg, dimana yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Para Tergugat/Letak Objek Sengketa.

B. POKOK PERKARA

5. Bahwa Suami dan/atau orang tua Para Penggugat adalah **Rukma Crisnadi** dan RT SA'ADAH, Suami dan/atau Ayah Para Penggugat telah meninggal pada 30 Juli 2013 dengan meninggalkan Ahli Waris yaitu Para Penggugat;
6. Bahwa semasa hidupnya antara Suami dan/atau Ayah dari Para Penggugat dengan **Tergugat III** telah terjadi kesepakatan jual-beli sebidang tanah dengan Luas 625 M² (enam ratus dua puluh lima meter persegi) dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 3386 atas nama **Racmat Utara** yakni Ayah dari Para Tergugat yang berlokasi di kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan Angkasa
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kedung menjangan
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Bandar udara penggung
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Kedung menjangan
7. Bahwa kesepakatan jual-beli antara Suami dan/atau Ayah Para Penggugat dengan Tergugat III telah disepakati dengan harga seluruhnya Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) untuk sebidang tanah dengan luas 625 M² (enam ratus dua puluh lima meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3386 dengan cara 3 (tiga) kali pembayaran oleh Suami dan/atau Ayah Para Penggugat.
8. Bahwa Suami dan/atau Ayah Para Penggugat pada tanggal 20 Maret 2004 telah menyerahkan uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) sebagai tanda jadi, kemudian pada tanggal 22 April 2004 sebesar Rp. 94.000.000,- (sembilan puluh empat juta rupiah) terbagi dalam 3 Kwitansi masing-masing Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) dan yang terakhir pada tanggal 6 Mei 2004 sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), sehingga total keseluruhan yang sudah dibayarkan Suami dan/atau Ayah Para Penggugat Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat III;
9. Bahwa seluruh pembayaran diterima langsung oleh **Tergugat III** sebagai Ahli Waris dari atas nama Rachmat Utara pada Sertifikat Hak Milik (SHM)

Halaman 4 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2022/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 3386 berdasarkan Surat Kuasa menjual tertanggal 1 Maret 2005 yang ditandatangani seluruh Ahli Waris serta diketahui oleh Lurah Kelurahan Kecapi, Kecamatan Harjamukti kota Cirebon;

10. Bahwa terjadi perbedaan waktu antara tanggal transaksi dan kuasa menjual, karena pada saat itu Para Ahli Waris dari atas nama Rachmat Utara pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3386 berada diluar kota dan baru sempat menandatangani Surat Kuasa Menjual pada tanggal 1 Maret 2005;
11. Bahwa Suami dan/atau Ayah dari Para Tergugat telah menerima dan menguasai sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Angkasa RT 02/05 Pengampon, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon dengan luas 625 M² (enam ratus dua puluh lima meter persegi), dengan Alas Hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3386 atas nama Rachmat Utara (Ayah Para Tergugat) serta membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setiap tahunnya sampai dengan Gugatan Pengesahan jual-beli ini diajukan pada Pengadilan Negeri Cirebon;
12. Bahwa setelah jual-beli antara Suami dan/atau Ayah Para Penggugat dengan Tergugat III selesai, namun suami dan/atau Ayah Para Penggugat tidak langsung balik nama dari semula atas nama Rachmat Utara (Ayah Para Tergugat) sebagaimana dalam alas hak Sertipikat Hak milik (SHM) Nomor: 3386 kepada Suami dan/atau Ayah Para Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Kota Cirebon, karena kelalaian atau ketidak pahaman oleh Suami dan/atau orangtua Para Penggugat dalam hal jual-beli antara Suami dan/atau orangtua dengan Tergugat III yang terjadi pada tahun 2004 secara dibawah tangan;
13. Bahwa pada Januari tahun 2022 Para Penggugat bermaksud membalik namakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3386 atas nama Racmat Utara ke atas nama Para Penggugat, namun ditolak oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Cirebon dikarenakan atas nama Rachmat Utara pada Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3386 sudah meninggal dan Para Ahli Waris (Para Tergugat) sudah tidak diketahui alamat dan tempat tinggalnya. Dan Para Penggugat diberi solusi jalan terbaik oleh Kantor Turut Tergugat yaitu Kantor Badan Pertanahan Negara Kota Cirebon untuk mengajukan gugatan pengesahan jual-beli sebagai dasar balik nama/peralihan hak dipengadilan Negeri Cirebon;
14. Bahwa Para Penggugat telah berupaya mencari Para Tergugat serta menanyakan kepada aparat kelurahan setempat namun tidak diketahui

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/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

alamat dan tempat tinggalnya, yang pasti masih dalam Wilayah Hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia;

15. Bahwa Para Penggugat menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam gugatan ini karena pada akhirnya Kantor Turut Tergugat yang akan melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3386 atas nama Racmat Utara menjadi atas nama Para Penggugat;
16. Bahwa Turut Tergugat wajib melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap agar memproses balik nama;
17. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cirebon C.q Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk diberikan ijin/hak kepada Para Pengugat untuk membaliknamakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3386 atas nama Rochmat Utara (Ayah Para Tergugat) menjadi atasnama Para Penggugat;

Berdasarkan dalil-dalil/alasan-alasan tersebut diatas, maka Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cirebon Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dari Tergugat III selaku penjual dan Suami dan/atau Ayah Para Penggugat selaku pembeli yang terjadi pada Tahun 2004 terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 3386 atas nama Rachmat Utara dengan Luas 625M² (enam ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jl. Angkasa RT/RW: 02/05 Pegampon Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan Suami dan/atau Ayah dari Para Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak Jl. Angkasa RT 02/05 Pegampon, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon dengan luas 625 M² (enam ratus dua puluh lima meter persegi), terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3386 atasnama Rachmat Utara dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan Angkasa
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kedung menjangan
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Bandar udara penggung
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Kedung menjangan

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/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)



5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3386 dari atas nama Racmat Utara menjadi atas nama Para Pengugat selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah tersebut dikantor Badan Pertanahan Kota Cirebon;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas Putusan ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasa Hukumnya yakni Arif Rahman SH.I, dan Eko Febriansyah, S.H., Tergugat I sampai dengan Tergugat VI tidak datang ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil berdasarkan relaas tanggal 15 September 2022, 21 Oktober 2022, 11 November 2022, sedangkan Turut Tergugat hadir dipersidangan Kuasanya yang bernama Abdul Basith, kemudian persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I sampai dengan Tergugat VI;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban pada tanggal 22 Desember 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa memperhatikan Gugatan Penggugat, seluruhnya masalah Keperdataan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, yang tidak ada sangkut pautnya secara langsung dengan tugas dan fungsi Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Cirebon);
2. Bahwa Turut Tergugat dalam Perkara ini meyakini tidak ada Hukum dan Kewenangan yang dilanggar;
3. Mengingat hal tersebut diatas kami berpendapat cukup mengikuti prosedur dan Hukum acara Peradilan dan akan tunduk dan patuh pada Putusan Majelis Hakim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa benar Turut Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3386/Kalijaga, Gambar Situasi Nomor 33/1993 tanggal 22-03-1993 Luas 625 M2, tercatat atas nama RACHMAT UTARA yang terletak di kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon;
5. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Penggugat dalam Surat gugatannya yang pada intinya menyatakan telah terjadi kesepakatan Jual Beli antara Suami dan / atau Ayah Para Penggugat dengan Tergugat III atas bidang tanah pbyek sengketa yang dinyatakan oleh Para Penggugat sebagai Jual Beli Tanah "di bawah tangan" yang terjadi sebagaimana dalil para Penggugat pada Posita 8 (delapan) dengan harga kesepakatan sejumlah Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) yang telah dibuatkan kwitansi pembayaran tanah dan telah dibayar tunai/lunas oleh Penggugat kepada Suami dan / atau Ayah Para Penggugat kepada Tergugat III. Berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Tergugat berpendapat bahwa, istilah "Jual Beli dibawah tangan" mempunyai arti, bahwa Perjanjian Jual Beli antara Penjual dan Pembeli yang dilakukan atas kesepakatan masing-masing tanpa melibatkan Pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun demikian pada umumnya, transaksi Jual Beli tersebut minimal dihadapan atau diketahui oleh Kepala Desa dan diketahui oleh 2 (dua) orang saksi yang menandakan proses transaksi dimaksud berdasarkan pada hukum adat, keikutsertaan Kepala Desa atau yang setara pada dasarnya adalah sebagai syarat mutlak oleh hukum adat yang menyatakan keyakinan bahwa suatu peristiwa perbuatan hukum antara Penjual dan Pembeli secara dibawah tangan adalah sah, hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4/K/Rup/1958 tanggal 13 Desember 1958 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 952/K/SIP/1975 tanggal 12 Juni 1975, dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa Jual Beli menurut hukum adat sah apabila dilakukan secara nil (terang) dan tunai serta diketahui oleh Kepala Desa;
6. Bahwa Perjanjian Jual Beli dibawah tangan pada dasarnya dapat tetap diakui sebagai alat bukti yang digunakan sebagai pembuktian dalam persidangan, namun sebagaimana ketentuan pada pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Turut Tergugat berpendapat bahwa Perjanjian Jual Beli dibawah tangan, kekuatan pembuktiannya tidak sesempurna Akta Outentik yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang;

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2022/PN Cbn



7. Bahwa fenomena Jual Beli dibawah tangan/tanpa melibatkan Pejabat yang berwenang dianggap “lumrah” oleh masyarakat, meskipun berakibat perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan hak atas tanah atau dengan istilah lain “balik nama”, dalam ketentuan pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa :

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Ketentuan dimaksud dapat dilaksanakan apabila dalam suatu daerah tidak mencukupi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT/PPAT Sementara), Kepala Kantor dapat mencatatkan perubahan data pertanahan tersebut yang menurut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan, hal tersebut tertuang pada penjelasan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pada pasal yang bersangkutan;

8. Bahwa menanggapi Dalil Para Penggugat pada Posita 12 (dua belas), “bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik”, hal ini patut untuk di pertanyakan dan dibuktikan kebenarannya dalam persidangan. Dimana salah satu makna dari Pembeli beritikad baik selain penguasaan fisik atas obyek Jual Beli, adalah Pembeli telah dianggap beritikad baik, apabila “Jual Beli” telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dari definisi tersebut timbul pertanyaan berikutnya adalah, apakah dibenarkan atas dalil Penggugat hanya dengan alasan ketidaktahuan Penggugat tidak langsung membuat Akta Jual Beli dan membalik namakan Sertipikat kepada Penggugat karena alasan ketidaktahuan?. Dari alasan tersebut, kami selaku Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar dapat membuka fakta-fakta hukum yang sebenarnya dan kepada Para Penggugat agar dapat membuktikan dalil-dalilnya dengan bukti-bukti yang dapat dipertanggung jawabkan di muka persidangan.
9. Bahwa apa yang disampaikan oleh Turut Tergugat tersebut diatas tidak mewakili para pihak, namun semata-mata Turut Tergugat berkepentingan



untuk menyampaikan kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar permasalahan ini menjadi terang.

Berdasarkan uraian kami tersebut di atas, maka dengan ini kami selaku Turut Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, untuk memeriksa, mengadili dan memberikan keputusan dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara ini.

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang Memutus dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat mengajukan Replik secara tertulis yang disampaikan dipersidangan tanggal 12 Januari 2023, selanjutnya Turut Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis di persidangan tanggal 19 Januari 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 3386 Kelurahan Kalijaga, Gambar Situasi tanggal 22 Maret 1993 Nomor 33 / 1993 seluas 625 m2 (enam ratus dua puluh lima meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak RACHMAT UTARA yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Cirebon, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kwitansi Pembayaran sejumlah Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai tanda jadi pembelian rumah dan tanah di Jl Angkasa RT.002 RW.05 Kampung Pengampaan Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon SHM No.3386 an Rachmat Utara, dari Bapak R Rukma Krisnadi Drs diterima oleh Rochy Nugraha, tertanggal 20 Maret 2004, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kwitansi Pembayaran sejumlah Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) sebagai tanda jadi pembelian rumah dan tanah di Jl Angkasa RT.002 RW.05 Kampung Pengampaan Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon SHM No.3386 an Rachmat Utara, dari Bapak R Rukma Krisnadi Drs diterima oleh Rochy Nugraha, tertanggal 20 Maret 2004, diberi tanda bukti P-3;

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2022/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Kwitansi Pembayaran sejumlah Rp60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) sebagai pelunasan pembelian rumah dan tanah di Jl Angkasa RT.002 RW.05 Kampung Pengampaan Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon SHM No.3386 an Rachmat Utara, dari Bapak R Rukma Krisnadi Drs diterima oleh Rochy Nugraha, tertanggal 22 April 2004, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran sejumlah Rp4.000.000,- (empat juta rupiah) sebagai uang muka pembelian rumah dan tanah di Jl Angkasa RT.002 RW.05 Kampung Pengampaan Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon SHM No.3386 an Rachmat Utara, dari Bapak R Rukma Krisnadi Drs diterima oleh Rochy Nugraha, tertanggal 22 April 2004, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Kwitansi Pembayaran sejumlah Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sebagai Pelunasan pembelian rumah dan tanah di Jl Angkasa RT.002 RW.05 Kampung Pengampaan Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon SHM No.3386 an Rachmat Utara, dari Bapak R Rukma Krisnadi Drs diterima oleh Rochy Nugraha, tertanggal 22 April 2004, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Kwitansi Pembayaran sejumlah Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sebagai Pelunasan pembelian rumah dan tanah di Jl Angkasa RT.002 RW.05 Kampung Pengampaan Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon SHM No.3386 an Rachmat Utara, dari Bapak R Rukma Krisnadi Drs diterima oleh Rochy Nugraha, tertanggal 6 Mei 2004, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 atas objek di Jl Angkasa RT.002 RW.05 Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon atas nama wajib pajak R. Rukma Krisnadi Drs, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Akhli Waris Nomor 100/AKHW/XII/2002 tanggal 19 Desember 2002 yang dikeluarkan Dinas Catatan Sipil Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kota Cirebon, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Kuasa Menjual tertanggal 1 Maret 2005 dari Pemberi Kuasa Nining Wartaningsih Dkk kepada Penerima Kuasa Drs Rochy Nugraha Utara, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli waris tertanggal 13 Agustus 2020 yang dibuat dan yang menyatakan RT. SA'ADAH dkk yang diketahui Lurah

Halaman 11 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2022/PN Cbn



Kalijaga dan Camat Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, diberi tanda bukti P-11;

Menimbang, bahwa semua bukti surat Para Penggugat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya didepan persidangan, telah diberi materai secukupnya dan telah pula di Nazegeling di Kantor Pos, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas Penggugat melalui Kuasa nya juga telah menghadirkan saksi-saksi ke persidangan yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu sebagai berikut :

1. Saksi Mohammad Tohari Sobirin, bersumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat yang merupakan ibu dan anak-anaknya, karena Saksi sebagai tetangga satu RT dengan Para Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah mendengar suami Penggugat I Pak Rukma Christnadi membeli tanah dan rumah objek sengketa tersebut dari Pak Rachmat Utara;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jual belinya;
- Bahwa kondisi rumah dulunya tidak begitu masih belum rehab;
- Bahwa sejak Tahun 2003 sampai sekarang pihak penjual tidak ada yang datang kerumah objek sengketa dan Saksi tidak pernah mendengar keributan-keributan mengenai tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui anak-anaknya Bapak Rachmta Utara;
- Bahwa terkait dengan batas-batas saksi kurang mengetahui namun objeknya saksi tahu;
- Bahwa rumah tersebut ditinggali oleh Penggugat I dan anaknya yang bernama Reza sepengetahuan Saksi;
- Bahwa ahulunya suami Penggugat I memberi dari Bapak Rachmat Utara;
- Bahwa tujuan Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cirebon tujuannya untuk proses balik nama Sertipikat dari atas nama Rachmat Utara menjadi atas nama Penggugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi selama Para Penggugat mendiami rumah tersebut tidak ada orang yang mengusik;
- Bahwa Anak-anak Penggugat I dulunya tinggal dirumah tersebut sekarang sudah pada berkeluarga dan sudah ada yang pindah;
- Bahwa posisi rumahnya dekat dengan Bandara Penggung Kota Cirebon;
- Bahwa mengenai batas-batas Saksi kurang mengetahui;

Halaman 12 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2022/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah Saksi disebrang kali, jadi antara rumah Saksi dengan rumah Para Penggugat terdapat bentangan kali;
- Bahwa terakhir kali Saksi bertemu dengan Bapak Rachmat Utara setelah rumahnya dijual kepada suami Penggugat I;
- Bahwa terhadap rumah objek perkara, Bapak Rukma Crisnadi membelinya dari Bapak Rachmat Utara;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat kwitansi jual belinya;
- Bahwa Saksi tahunya dari obrolan Penggugat I saja dan Penggugat I tidak banyak bercerita mengenai jual beli tanah dan rumah tersebut;
- Atas keterangan tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Heru Dwi Miyanto, bersumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat dan anak-anak kandung Penggugat I, karena saksi sebagai tetangga satu RT dengan Para Penggugat;
- Bahwa Saksi mendengar dan mengetahui Suami Penggugat I Pak Rukma Christnadi membeli tanah dan rumah objek sengketa tersebut dari Pak Rachmat Utara;
- Saksi tidak mengetahui jual belinya;
- Bahwa kondisi rumah dulunya tidak begitu masih belum rehab;
- Bahwa sejak Tahun 2003 sampai sekarang pihak penjual tidak ada yang datang kerumah objek sengketa dan Saksi tidak pernah mendengar keributan-keributan mengenai tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui anak-anaknya Bapak Rachmat Utara;
- Bahwa terkait dengan batas-batas saksi kurang mengetahui namun objeknya saksi tahu;
- Bahwa rumah tersebut ditinggali oleh Penggugat I dan anaknya yang bernama Reza sepengetahuan Saksi;
- Bahwa ahulunya suami Penggugat I memberi dari Bapak Rachmat Utara;
- Bahwa tujuan Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cirebon tujuannya untuk proses balik nama Sertipikat dari atas nama Rachmat Utara menjadi atas nama Penggugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi selama Para Penggugat mendiami rumah tersebut tidak ada orang yang mengusik;
- Bahwa Anak-anak Penggugat I dulunya tinggal dirumah tersebut sekarang sudah pada berkeluarga dan sudah ada yang pindah;

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/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 posisi rumahnya dekat dengan Bandara Penggung Kota Cirebon;
- Bahwa mengenai batas-batas Saksi kurang mengetahui;
- Bahwa rumah Saksi disebrang kali, jadi antara rumah Saksi dengan rumah Para Penggugat terdapat bentangan kali;
- Bahwa terakhir kali Saksi bertemu dengan Bapak Rachmat Utara setelah rumahnya dijual kepada suami Penggugat I;
- Bahwa terhadap rumah objek perkara, Bapak Rukma Crisnadi membelinya dari Bapak Rachmat Utara;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat kwitansi jual belinya;
- Bahwa Saksi tahunya dari obrolan Penggugat I saja dan Penggugat I tidak banyak bercerita mengenai jual beli tanah dan rumah tersebut;
- Atas keterangan tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi Warso, bersumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat I maupun dengan anak-anak kandung Penggugat I karena Saksi sebagai tetangga dengan Para Penggugat dan Saksi sebagai Ketua RW setempat;
- Bahwa Saksi mengetahui Pak Rukma Crisnadi yang merupakan suami Penggugat I ketika membeli tanah dan rumah dari Pak Rocki;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Pak Rukma Crisnadi membeli tanah dan rumah yang sekarang ditempati Para Penggugat dengan harga sejumlah Rp130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) pembeliannya pada tahun 2004 dengan 3 (tiga) kali cicilan tanda jadi sejumlah Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) Cicilan pertama sejumlah Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 20 Maret 2004, Cicilan kedua pada tanggal 22 April 2004 sejumlah Rp94.000.000,- (Sembilan puluh empat juta rupiah) terbagi dalam 3 (tiga) Kwitansi masing-masing I. sejumlah Rp60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) 2. sejumlah Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) III sejumlah Rp4.000.000,- (empat juta rupiah) dan yang terakhir pada tanggal 6 Mei 2004 sejumlah Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa yang menerima uang pembayaran dari Pak Rukma adalah Pak Rocki, Saksi mengetahuinya;
- Bahwa kondisi rumah dulunya tidak begitu masih belum rehab, sekarang sudah direhab;
- Bahwa tanah dan rumah objek perkara dari sejak jual beli ditempati ahliwaris almarhum Pak Rukma Crisnadi yakni Penggugat I, Eva

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/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

(Penggugat IV) dan Deni (Penggugat III) dan Yudi (Penggugat V), namun sekarang Eva sudah mandiri sudah tidak tinggal di rumah itu lagi;

- Bahwa sejak Tahun 2003 sampai sekarang pihak penjual tidak ada yang datang ke rumah objek sengketa dan saksi tidak pernah mendengar keributan-keributan atau masalah mengenai tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas rumah tersebut yaitu sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah AURI, sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Angkasa, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kedung Menjangan dan sebelah Barat berbatasan dengan Bandara Penggung Kota Cirebon;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat beserta anak-anaknya, karena saksi pada saat jadi RW 3 periode 2004 masih menjabat sebagai RW;
- Bahwa transaksi Jual beli tanah dan rumah objek perkara antara Pak Rukma dengan Pak Rocki, karena pada waktu transaksi jual beli Pak Rachmat Utara meninggal dunia tahun 2002;
- Bahwa sertifikat tanah dan rumah beserta surat-surat lainnya diberikan kepada Penggugat I setelah Penggugat I melunasinya yaitu pada Tahun 2005;
- Bahwa saat jual beli Sertipikat atas nama Rachmat Utara;
- Bahwa Saksi sebagai Ketua RW menyaksikan transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui waktu di kwintansi pembayarannya secara bertahap pada Tahun 2004;
- Bahwa tujuan Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cirebon tujuannya untuk proses balik nama Sertipikat dari atas nama Rachmat Utara menjadi atasnama Penggugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi selama Para Penggugat mendiami rumah tersebut tidak ada orang yang mengusik;
- Bahwa terakhir Saksi komunikasi dengan Pak Rocki setelah terjadi jual beli pada Tahun 2004;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaannya Pak Rocki dengan yang lainnya tidak mengetahui juga keberadaannya;
- Bahwa rumah dari pembelian tersebut baru dihuni oleh Keluarga Penggugat I pada Tahun 2005 sampai sekarang;
- Bahwa terhadap rumah objek Luasnya 625 M2.;
- Bahwa Pak Rukma membeli tanah dan rumah dari Pak Rocki pada Tahun 2004 sejumlah Rp130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) yang dibayar secara bertahap (P2 s/d P-7);

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/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

- Atas keterangan tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

- Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 3386 Kelurahan Kalijaga, Gambar Situasi tanggal 22 Maret 1993 Nomor 33 / 1993 seluas 625 m2 (enam ratus dua puluh lima meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak RACHMAT UTARA yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Cirebon, diberi tanda bukti TT-1;

Menimbang, bahwa bukti surat Turut Tergugat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya didepan persidangan, telah diberi materai secukupnya dan telah pula di Nazegeling di Kantor Pos, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas luas, batas dan keadaan rumah yang menjadi objek perkara, Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 3 Februari 2023, dengan hasil pemeriksaan:

- Bahwa Jalan Angkasa RT.02 RW.05 Pengampaan, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon dengan luas 625 M2 (enam ratus dua puluh lima meter persegi) berikut bangunan rumah tinggal yang berada di atasnya, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3386 atas nama Rachmat Utara:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Angkasa;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Bandar Udara Penggung;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Kedung Menjangan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Kendung Menjangan;

Menimbang, bahwa terhadap hasil pemeriksaan setempat tersebut telah diberikan kesempatan kepada pihak Para Penggugat, Kuasa Turut Tergugat untuk menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat, Kuasa Turut Tergugat mengajukan Kesimpulan secara lisan yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya dan Turut Tergugat juga menyatakan tetap pada jawabannya;

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/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)



Menimbang, bahwa pada akhirnya Kuasa Para Penggugat, Kuasa Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu hal yang telah dimuat dan tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dalam putusan ini, dan Berita Acara Persidangan tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan putusan ini serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah tentang jual beli objek perkara dan balik nama sertifikat hak milik atas objek perkara;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan objek perkara dalam perkara ini adalah Sebidang tanah dan bangunan rumah di Jalan Angkasa RT.02 RW.05 Pengampaan, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon dengan luas 625 M2 (enam ratus dua puluh lima meter persegi) berikut bangunan rumah tinggal yang berada diatasnya, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3386 atas nama Rachmat Utara:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Angkasa;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Bandar Udara Penggung;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kedung Menjangan;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kendung Menjangan;

Menimbang, bahwa pada pokoknya telah mendalilkan bahwa Para Penggugat yaitu suami dari Penggugat I memperoleh tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dengan cara membelinya atau telah melakukan transaksi jual beli kepada Rochy Nugraha Utara (Tergugat III) selaku ahli waris dari Rchmat Utara;

Menimbang, bahwa transaksi jual-beli yang dilakukan tersebut antara suami Penggugat I yaitu Rukma Christnadi dengan Rochy Nugraha Utara (Tergugat III) selaku Ahli Waris dari Alm. Rachmat Utara dengan suami Penggugat I dilakukan secara dibawah tangan atas tanah dan bangunan di Jalan Angkasa RT.02 RW.05 Pengampaan, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon dengan luas 625 M2 (enam ratus dua puluh lima

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2022/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi), dimana Sertifikat rumah tersebut masih atas nama orang tua Tergugat III. Namun sebelum sertifikat tersebut dibalik nama atas nama Penggugat I Tergugat III tidak diketahui lagi tempat tinggalnya. Oleh karena itulah Para Penggugat menuntut agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah dan dapat memproses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan di seluas 625 M2 yang terletak di Angkasa RT.02 RW.05 Pengampaan, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I sampai dengan Tergugat VI, yang merupakan ahli waris dari Alm. Rachmat Utara, tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, sedangkan yang menjadi objek gugatan adalah benda tidak bergerak maka menurut ketentuan dalam Pasal 183 ayat (3) HIR, gugatan diajukan di tempat benda tidak bergerak tersebut terletak. Oleh karena itulah mengingat objek sengketa dalam perkara ini berupa tanah dan bangunan seluas 625 M2 yang terletak di Angkasa RT.02 RW.05 Pengampaan, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, berada dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Kota Cirebon maka Pengadilan Negeri Cirebon berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya Penggugat telah mengajukan P1 sampai dengan P-11 serta 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam jawabannya Kuasa Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda TT-1;

Menimbang, bahwa jawab jinawab maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Para Penggugat memiliki tanah dan bangunan seluas seluas 625 M2 yang terletak di Angkasa RT.02 RW.05 Pengampaan, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;
- Bahwa tanah dan bangunan tersebut suami Penggugat I peroleh dengan cara membelinya dari Tergugat III selaku hali Waris dari Rachmat Utara dimana Tergugat III tersebut telah memperoleh Kuasa untuk menjual dari saudaranya yang lain;
- Bahwa saat membeli tanah dan bangunan tersebut, belum dibalik namakan atas nama Penggugat I;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah masih atas nama Rachmat Utara yang merupakan ayah dari Tergugat III sampai dengan sekarang;
- Bahwa Tergugat III dan Tergugat lainnya tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2022/PN Cbn



Menimbang, bahwa jual beli tanah sebagai benda tidak bergerak, peralihan hak (jual beli) memang diatur secara limitative dalam berbagai peraturan perundang-undangan, sehingga syarat sahnya suatu peralihan hak atau alas hak jual beli atas suatu tanah selain harus dikaji dengan memperhatikan ketentuan jual beli pada umumnya, juga harus memperhatikan jual beli atas tanah sebagai suatu benda tidak bergerak sebagaimana terdapat dalam Undang-undang pokok Agraria dan berbagai peraturan pelaksanaannya yang mengatur peralihan hak atas tanah (kini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) yang mengatur cara-cara memberikan pembuktian hak atas tanah;

Menimbang, bahwa sedangkan ketentuan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah ditentukan. Dengan demikian perjanjian jual beli melahirkan kewajiban secara berimbang balik kepada para pihak yang membuat perjanjian yakni dari penjual menyerahkan barangnya (hak kebendaan) dan dari sisi pembeli diwajibkan membayar harga pembelian kebendaan tersebut yakni sejumlah uang yang telah ditentukan nilainya mata uang dan jumlahnya;

Menimbang, bahwa kesepakatan dalam perjanjian (termasuk jual beli objek perkara) merupakan perwujudan dari dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang dikehendaki oleh para pihak, dan oleh karena jual beli merupakan perjanjian konsensual (Pasal 1458 KUHPer) maka dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika ketika orang-orang bersangkutan mencapai sepakat tentang kebendaan dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Namun khusus terhadap jual beli barang tidak bergerak (in casu objek perkara) diperlukan tindakan hukum lain yakni adanya penyerahan (levering) atas jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sejak terjadi transaksi antara suami Penggugat I dengan Rochy Nugraha Utara (Tergugat III), sampai saat ini ternyata tanah objek perkara belum dibalik nama menjadi milik Penggugat I sedangkan Tergugat I sampai dengan tergugat VI tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya dan Para Penggugat sendiri tidak memahami dalam membeli barang yang harus dibalik nama terlebih dahulu oleh pembeli sehingga kepemilikan dinyatakan sah;

Halaman 19 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2022/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan kuitansi jual beli dari Tergugat III selaku penjual kepada Alm. R. Rukma Krisnadi (suami Penggugat I) selaku pembeli (bukti surat bertanda P-2 sampai dengan P-7), Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 19 Desember 2002 atas nama Almarhum Rachmat Utara (bukti surat bertanda P-9), Surat Kuasa untuk menjual dari Ahli Waris Rachmat Utara kepada Rochy Nugraha Utara (Tergugat III) (bukti surat bertanda P-10), dan Surat Pernyataan Ahli Waris, tanggal 13 Agustus 2020 (bukti surat bertanda P-11), yang merupakan suatu akta otentik;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1870 KUHP, Akte Otentik memberikan kepada para pihak berserta ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari mereka *suatu bukti yang sempurna* tentang apa yang dimuat didalamnya, sehingga akte otentik merupakan bukti yang mengikat, dalam arti apa yang ditulis dalam akte tersebut harus dipercaya oleh hakim yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenaran tidak dilakukan.

Menimbang, bahwa sesuai dengan perkembangan praktek peradilan kekuatan suatu bukti akte otentik membuktikan para pihak telah menerangkan apa yang ditulis disitu tetapi apa yang diterangkan adalah benar;

Menimbang, bahwa tanah dan bangunan tersebut dijual oleh Tergugat III (Rochy Nugraha Utara) yang telah mendapatkan Kuasa Menjual dari Ahli Waris Rachmat Utara lainnya (bukti surat P-9 sampai dengan P-11) kepada R Rukma Krisnadi (suami Penggugat I) sejumlah Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) sesuai dengan kuitansi pembelian tanah (bukti P-2 sampai dengan bukti P-7);

Menimbang, bahwa oleh karena itulah berdasarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat bertanda bukti P-2 dan bukti P-7 berupa kuitansi pembayaran hak atas tanah objek perkara yang dibuat dibawah tangan dihubungkan dengan Sertifikat Nomor 3386, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut ;

- Bahwa suami Penggugat I telah membeli tanah berikut bangunannya dari Tergugat III (Rochy Nugraha Utara) selaku Ahli Waris dari Rachmat Utara;
- Bahwa hingga saat ini Tergugat I sampai dengan Tergugat VI sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan Sertifikat Nomor 3386 tersebut masih atas nama pemilik sebelumnya yaitu Rachmat Utara;
- Bahwa karena hal itulah memperhatikan hal-hal tersebut, walaupun saat ini Tergugat I sampai dengan Tergugat VI tidak diketahui lagi tempat tinggalnya/

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/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

keberadaannya sehingga Para Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas tanah, tidaklah mengakibatkan transaksi jual beli atas tanah objek perkara yang menjadi dasar hak kepemilikan Para Penggugat atas tanah objek perkara menjadi halangan untuk pengesahan jual beli dan balik nama kepemilikan berdasarkan transaksi jual beli yang telah dilakukan suami Penggugat I dengan Tergugat III selaku Ahli Waris dari Rachmat Utara secara dibawah tangan berupa kuitansi pembayaran atas tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, maka transaksi jual beli atas tanah dan bangunan objek perkara tersebut telah dilakukan secara sah dan jual beli antara suami Penggugat I dengan Tergugat III selaku Ahli Waris Rachmat Utara telah dilakukan dengan itikad baik sehingga Para Penggugat selaku ahli waris dari R. Rukma Krisnadi patut mendapat perlindungan hukum. Oleh karena jual beli antara suami Penggugat I dengan Tergugat III, telah dilakukan sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-undang sehingga dengan demikian sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 Nomor 251 K/Sip/1958, Para Penggugat yang merupakan ahli waris dari R. Rukma Krisnadi selaku pembeli telah bertindak itikad yang baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Turut Tergugat yakni bukti surat TT-1 yakni Buku Tanah Hak Milik Nomor 3386 Kelurahan Kalijaga, Gambar Situasi tanggal 22 Maret 1993 Nomor 33 / 1993 seluas 625 m2 (enam ratus dua puluh lima meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak Rachmat Utara, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Cirebon, sama dengan bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Penggugat yakni bukti surat P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3386 sehingga dengan demikian Para Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya sebaliknya Turut Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangan keseluruhan petitum-petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena transaksi jual beli yang dilakukan oleh Rochy Nugraha Utara (Tergugat III) selaku Ahli Waris dari Rachmat Utara kepada R. Rukma Krisnadi (suami Penggugat I), telah dinyatakan sah maka saat

Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/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

ini Para Penggugat lah yang menjadi pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Angkasa RT.02 RW.05 Pengampaan, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon dengan luas 625 M2 (enam ratus dua puluh lima meter persegi) berikut bangunan rumah tinggal yang berada diatasnya, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3386 atas nama Rachmat Utara:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Angkasa;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Bandar Udara Penggung;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kedung Menjangan;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kendung Menjangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas petitum kedua, petitum ketiga dan petitum keempat gugatan Para Penggugat layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kelima gugatan Para Penggugat saling berkaitan maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena transaksi jual beli antara R. Rukma Krisnadi (suami Penggugat I dengan Tegugat III) terhadap tanah objek perkara yang telah dinyatakan sah menurut hukum maka sudah sepatutnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku Turut Tergugat untuk segera memproses balik nama Sertifikat Nomor 3386 tersebut dari nama Alm. Rachmat Utara (suami Tergugat I dan orang tua dari Tergugat II sampai dengan Tergugat VI menjadi nama Penggugat I RT. Sa'adah dan sudah sepatutnya Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan Putusan ini sehingga dengan demikian petitum kelima sudah layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum keenam yang menyatakan menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara dan oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan seluruhnya maka Para Tergugat berada sebagai pihak yang kalah maka dibebankan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Mengingat Pasal 118 ayat (3) Jo Pasal 125 ayat (3) dan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 Nomor 251 K/Sip/1958 dan Pasal-pasal lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/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)



MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dari Tergugat III selaku penjual dan Suami dan/atau Ayah Para Penggugat selaku pembeli yang terjadi pada Tahun 2004 terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 3386 atas nama Rachmat Utara dengan Luas 625M² (enam ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Angkasa RT/RW: 02/05 Pegampon Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan Suami dan/atau Ayah dari Para Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak Jl. Angkasa RT 02/05 Pengampon, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon dengan luas 625 M² (enam ratus dua puluh lima meter persegi), terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3386 atasnama Rachmat Utara dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan Angkasa
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kedung menjangan
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Bandar udara penggung
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Kedung menjangan
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3386 dari atas nama Racmat Utara menjadi atas nama Para Pengugat selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah tersebut dikantor Badan Pertanahan Kota Cirebon;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp4.755.000,00 (empat juta tujuh ratus lima puluh lima ribu);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, pada hari Jum'at, tanggal 3 Maret 2023, oleh kami, Rizqa Yunia, S.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 pada hari Selasa, tanggal 7 Maret 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Surya, Panitera Pengganti pada Pengadilan

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2022/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Cirebon, di hadir oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Turut Tergugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV Tergugat V dan Tergugat VI;

Hakim- Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

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

Rizqa Yunia, S.H.

Ttd

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

Panitera Pengganti,

Ttd

Surya.

Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya pendaftaran/PNBP	Rp.	30.000,00
2. Biaya pemberkasan/ATK	Rp.	100.000,00
3. Biaya penggandaan	Rp.	65.000,00
4. PNBP panggilan pertama		
Penggugat per relaas	Rp.	10.000,00
5. Panggilan Tergugat	Rp.	3.525.000,00
6. PNBP panggilan pertama		
Tergugat per relaas	Rp.	70.000,00
7. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	900.000,00
8. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,00
9. Biaya Sumpah / Saksi	Rp.	30.000,00
10. Redaksi	Rp.	10.000,00
11. Meterei	Rp.	10.000,00
Jumlah	Rp.	4.755.000,00

(empat juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah);