



PUTUSAN

Nomor 40/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:

Atje Sumanang, bertempat tinggal di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, RT.005 RW.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. SUWANDI,S.H. 2. ERMANTO,S.H. Advokat DARI Kantor Hukum SUWANDI,S.H. & Partners, yang berkantor di Jl. Ki gede mayaguna No.3 RT.006 RW.002 Kelurahan Watubelah Kecamatan Sumber Kabupaten Cirebon, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Juli 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon dalam register Nomor : 148/W/Pdt/2022/PN.Cbn tanggal 26 Juli 2022, sebagai **Penggugat**

Lawan

Joakim Indarno, bertempat tinggal di dahulu bertempat tinggal/beralamat di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73,RT.005 RW.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, Sekarang tidak diketahui keberadaannya di Wilayah Negara Republik Indonesia dengan pasti, sebagai **Tergugat I;**

PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk, tempat kedudukan Kantor Pusat di Jakarta, cq. PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Wilayah di Bandung, cq. PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Cabang Cirebon di Cirebon, berkedudukan /beralamat Kantor Di Jalan Siliwangi No. 16 Kelurahan Kesenden, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, Jawa Barat, sebagai **Tergugat II;**

Kepala Kantor Pertanahan Kota Cirebon, tempat kedudukan Jalan Wahidin Sudirohusodo No. 44, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Dwi Rinto Yulias setyanto, S.ST, 2. Anang Hendri Prayoga, 3. Aries Gunadi, S.H., 4. Alif Puspo Ardianto, S.E., 5. Enar Ardhi Lesmana,

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., dan 6. Abdul Basith, Keenamnya adalah Pegawai Kantor Pertanahan Kota Cirebon, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 345/SKK-32.74.MP.02.02/VIII/2022 tanggal 1 Agustus 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon dalam register Nomor : 151/W/Pdt/ 2022/PN.Cbn tanggal 2 Agustus 2022, 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 25 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 26 Juli 2022 dalam Register Nomor 40/Pdt.G /2022/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa awalnya Tergugat I, memiliki tanah beserta bangunan rumah diatasnya, yang terletak di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon.
2. Bahwa kepemilikan tanah beserta bangunan rumah tersebut, Tergugat I memiliki secara kredit dengan pembiayaan KPR BTN oleh Tergugat II, dengan jaminan kredit berupa *sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1305/Kalijaga, luas 60. m2, gambar situasi No 464/1996, tanggal 11-4-1996, tercatat atas nama JOAKIM INDARNO (Tergugat I),*
3. Bahwa kepemilikan atas tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, oleh Tergugat I akan dijual secara over kredit.
Dengan batas tanah adalah sebagai berikut :
 - sebelah Utara : Tanah milik Tuti Anggraeni / Anton Ahmad
 - sebelah Selatan : Tanah milik Widayanti Aryana
 - Sebelah Barat : Selokan/ Jalan Adelya III.
 - Sebelah Timur : Rencana gang/tanah milik Handoyono.
4. Bahwa kemudian Penggugat berminat terhadap tanah beserta bangunan rumah milik Tergugat I, dan antara Penggugat dengan Tergugat I, sepakat untuk melakukan jual beli atas tanah beserta bangunan rumah yang terletak

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dengan harga over kredit disepakati sebesar Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan ketentuan *pihak Pembeli berkewajiban untuk melanjutkan sisa Pembayaran angsuran kepada pihak Tergugat II sampai dengan Lunas.*;

5. Bahwa dengan telah terjadi kesepakatan harga antara Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat I selaku Penjual, maka pada tanggal 4 Maret 2004, dibuatlah surat perjanjian jual beli rumah, secara dibawah tangan, yang dilakukan dan ditandatangani oleh para pihak yaitu selaku Penjual adalah JOAKIM INDARNO (Tergugat I) dan selaku Pembeli adalah ATJE SUMANANG (Penggugat), dengan harga sebesar Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah).

Dengan batas batas tanah adalah sebagai berikut :

- sebelah Utara : Tanah milik Tuti Anggraeni /Anton Ahmad
- sebelah Selatan : Tanah milik Widayanti Aryana
- Sebelah Barat : Selokan/ Jalan Adelya III.
- Sebelah Timur : Rencana gang/tanah milik Handoyono

Maka secara hukum jual beli atas tanah dan bangunan rumah yang dilakukan antara JOAKIM INDARNO selaku Penjual dengan ATJE SUMANANG selaku Pembeli, *adalah jual beli yang sah dan mengikat secara hukum.*

6. Bahwa jual beli atas tanah dan bangunan rumah, yang terletak di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I, sebagaimana bukti kwitansi tertanggal 10 Maret 2004.
7. Bahwa setelah Penggugat membayar harga secara lunas atas sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut, Penggugat langsung menempati dan menguasai rumah tersebut yang terletak di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dan Tergugat I keluar dari rumah yang sudah dijual tersebut;
8. Bahwa selanjutnya Penggugat melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran sisa angsuran kredit kepada Tergugat II, sebagaimana bukti pembayaran angsuran tahun 2004 dan tahun 2005.

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa setelah Penggugat membeli tanah dan bangunan rumah tersebut, disamping penggugat langsung menempati rumah dan membayar sisa angsuran pembayaran kepada Tergugat II, Penggugat juga selalu membayar pajak Bumi dan bangunan setiap tahunnya;
10. Bahwa pada tanggal 19 Nopember 2009, Penggugat melakukan percepatan pelunasan kredit kepemilikan rumah KPR BTN. atas nama Tergugat I kepada Tergugat II, dengan nominal sisa pembayaran sebesar Rp. 835.838,- (delapan ratus tiga puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh delapan rupiah);
11. Bahwa dengan Penggugat, telah membayar secara lunas baik kepada Tergugat I dan kepada Tergugat II, maka Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
12. Bahwa dengan Penggugat telah membayar secara lunas terhadap jual beli atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, sebagaimana termuat dalam sertipikat SHGB. No. 1305/Kalijaga, luas 60. m2, gambar situasi No 464/1996, tanggal 11-4-1996, tercatat atas nama JOAKIM INDARNO (Tergugat I), yang dikeluarkan oleh kantor TURUT TERGUGAT, sehingga secara hukum Penggugat (ATJE SUMANANG) adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon,
13. Bahwa setelah Penggugat lunas pembayaran kredit KPR BTN, kepada Tergugat II, selanjutnya Penggugat, mengambil surat-surat jaminan berupa sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1305/Kalijaga, luas 60. m2, gambar situasi No 464/1996, tanggal 11-4-1996, tercatat atas nama JOAKIM INDARNO, namun surat-surat jaminan berupa SHGB No. 1305/Kalijaga, tersebut tidak dapat diambil oleh Penggugat, karena SHGB No. 1305/Kalijaga tersebut, tercatat atas nama JOAKIM INDARNO (TERGUGAT I), maka petunjuk dari TERGUGAT II (PT. Bank Tabungan Negara) Persero Tbk. Cabang Cirebon, yang harus mengambil adalah atas namanya selaku nasabah atau kuasa secara Notaril dari JOAKIM INDARNO atau berdasarkan Putusan pengadilan adanya Putusan pengesahan jual beli yang telah dilakukan.
14. Bahwa selanjutnya Penggugat berusaha mencari tahu keberadaan TERGUGAT I (JOAKIM INDARNO), namun usaha Penggugat mencari

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn

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

keberadaan Tergugat I (JOAKIM INDARNO) tidak berhasil, sampai saat sekarang Tergugat I tidak diketahui keberadaan dan tempat tinggalnya di wilayah Negara Republik Indonesia dengan pasti;

15. Bahwa demi kepastian hukumnya atas kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon,, sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1305/Kalijaga, luas 60. m2, gambar situasi No 464/1996, tanggal 11-4-1996, tercatat atas nama JOAKIM INDARNO (Tergugat I), yang dikeluarkan oleh kantor TURUT TERGUGAT. Penggugat menghendaki agar SHGB No. 1305/Kalijaga dapat diproses dan dibalik nama ke atas nama PENGGUGAT (ATJE SUMANANG) ;
16. Bahwa PENGGUGAT telah mendatangi kantor TURUT TERGUGAT (Kantor Pertanahan Kota Cirebon) untuk memperoleh informasi mengenai proses Balik nama atas SHGB. No. 1305/Kalijaga, luas 60. m2, gambar situasi No 464/1996, tanggal 11-4-1996, tercatat atas nama JOAKIM INDARNO, menurut keterangan dari TURUT TERGUGAT , bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I, dapat diproses dan dapat di balik nama ke atas nama PENGGUGAT, apabila adanya Putusan Pengadilan yang mengesahkan jual beli yang telah dilakukan dan terhadap putusan pengadilan tersebut telah berkekuatan Hukum tetap .
17. Bahwa karena dalam hal pendaftaran pemindahan hak atas bidang tanah termasuk untuk keperluan balik nama sertifikat Hak Milik dapat dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT ataupun surat atau akta yang tidak dibuat PPAT, dalam hal surat atau akta yang tidak dibuat oleh PPAT termasuk diantaranya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dapat disamakan dengan akta atau surat otentik yang dapat dijadikan dasar pengajuan pendaftaran ataupun balik nama sertifikat Hak Milik (SHM) (vide Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah R.I No. 24 tahun 1997) jo. Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala BPN. RI Nomor 3 tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
18. Bahwa oleh karena itu selanjutnya PENGGUGAT melalui Pengadilan Negeri Cirebon, mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat, karena dengan Putusan Pengadilan Negeri Cirebon tersebut, PENGGUGAT diberi kewenangan dan atau kuasa untuk mengambil SHGB. No. 1305/Kalijaga, luas 60. m2, gambar situasi No 464/1996, tanggal 11-4-1996,

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn

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

tercatat atas nama JOAKIM INDARNO (TERGUGAT I), dari TERGUGAT II (PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Cirebon);

19. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT, yang telah di kemukakan diatas, untuk Peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah sebagaimana SHGB. No. 1305/Kaklijaga, luas 60 m2, atas nama JOAKIM INDARNO (TERGUGAT I), baik secara fisik maupun secara yuridis telah beralih dari Tergugat I/JOAKIM INDARNO kepada Penggugat/ATJE SUMANANG, pada saat Sertifikat SHGB. N0.1305/Kalijaga, belum habis masa berlakunya, sehingga dengan demikian secara hukum kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon,, sebagaimana termuat dalam SHGB. No. 1305/Kalijaga, luas 60. m2, gambar situasi No 464/1996, tanggal 11-4-1996, tercatat atas nama JOAKIM INDARNO , obyek perkara tersebut sudah menjadi milik dari ATJE SUMANANG (PENGGUGAT).
20. Bahwa TURUT TERGUGAT (Kantor Pertanahan Kota Cirebon), agar memproses pendaftaran hak/Pembaharuan hak atas bidang tanah bekas SHGB No. 1305/Kalijaga, luas 60. m2, gambar situasi No 464/1996, tanggal 11-4-1996, tercatat atas nama JOAKIM INDARNO (TERGUGAT I), dan diterbitkan sertifikat Hak Atas Tanah tersebut ke atas nama ATJE SUMANANG (PENGGUGAT).
21. Bahwa karena gugatan ini didukung dengan bukti-bukti yang otentik menurut hukum, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini kiranya untuk dapat mengabulkan gugatan Penggugat.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka sangat beralasan hukum apabila PENGGUGAT, mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cirebon, melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan surat perjanjian jual beli rumah tanggal 4 Maret 2004, atas obyek perkara yaitu sebidang tanah dan bangunan rumah di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, antara JOAKIM INDARNO selaku Penjual dan ATJE SUMANANG selaku Pembeli.
dengan batas-batas tanah dan bangunan rumah sebagai berikut :

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn

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

- sebelah Utara: Tanah milik Tuti Anggraeni / Anton Ahmad
- sebelah Selatan : Tanah milik Widayanti Aryana
- Sebelah Barat : Selokan/ Jalan Adelya III.
- Sebelah Timur : Rencana gang./ tanah milik Handoyono

Adalah jual beli yang sah dan mengikat secara hukum.

3. Menyatakan ATJE SUMANANG (PENGGUGAT) adalah pembeli yang beritikad baik .
4. Menyatakan ATJE SUMANANG (PENGGUGAT) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah Yang terletak di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon sebagaimana termuat dalam SHGB. No. 1305/Kalijaga, luas 60. m2, gambar situasi No 464/1996, tanggal 11-4-1996, tercatat atas nama JOAKIM INDARNO (TERGUGAT I);
5. Memerintahkan kepada TERGUGAT II (PT. Bank Tabungan Negara) (Persero) Tbk. Cabang Cirebon untuk menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1305/Kalijaga, luas 60. m2, gambar situasi No 464/1996, tanggal 11-4-1996, tercatat atas nama JOAKIM INDARNO (TERGUGAT I), kepada ATJE SUMANANG (PENGGUGAT);
6. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT (Kantor Pertanahan Kota Cirebon), untuk melakukan proses pemberian hak /Pembaharuan hak dan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 1305/Kalijaga, luas 60. m2, gambar situasi No 464/1996, tanggal 11-4-1996, tercatat atas nama JOAKIM INDARNO, kepada atas nama ATJE SUMANANG (PENGGUGAT).
7. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk patuh dan taat atas putusan ini;
8. Menghukum PARA TERGUGAT, untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, dan Turut Tergugat datang menghadap ke persidangan sedangkan Tergugat I, dan Tergugat II, tidak datang ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Cbn tanggal 27 Juli 2022, risalah panggilan sidang Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Cbn tanggal 3 Agustus 2022, risalah panggilan sidang Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Cbn tanggal 24 Agustus 2022, telah dipanggil dengan patut

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn

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)



sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I, dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdri. Rizqa Yunia, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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 31 Oktober 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

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;
4. Bahwa benar Turut Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1305/Kalijaga, Gambar Situasi Nomor 464/1996 tanggal 11-4-1996 Luas 60 M², tercatat atas nama Joakim Indarno yang terletak di Kelurahan Kalijaga Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon yang masa berlaku haknya berakhir pada tanggal 3-11-2014, sehingga mengacu kepada ketentuan Pasal 4 huruf (g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah status tanah dimaksud telah berubah menjadi tanah negara (bekas SHGB No. 1305/Kalijaga) karena masa berlakunya telah habis pada tanggal 3-11-2014 dan belum dimohonkan perpanjangan dan/atau pembaharuan haknya;

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa mencermati masa berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1305/Kalijaga yang telah berakhir pada tanggal 3-11-2014, maka sesuai ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah Pasal 107 ayat (1) dan ayat (2), tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) 1305/Kalijaga telah Kembali menjadi tanah negara dan tanah tersebut untuk penataan Kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan tanah dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak untuk mengajukan permohonan pemberian hak Kembali yang mana persyaratan dan tata cara permohonan Kembali Hak Guna Bangunan sama dengan persyaratan dan tata cara permohonan pemberian hak guna bangunan sebagaimana tercantum pada Pasal 85-93 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;
6. Bahwa Penggugat menyatakan dalam Surat Gugatannya, bahwa pada tanggal 4 Maret 2004 telah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I secara dibawah tangan dengan membuat surat perjanjian jual beli rumah terhadap bidang tanah bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1305/Kalijaga, Gambar Situasi Nomor 464/1996 tanggal 11-4-1996 Luas 60 M², tercatat atas nama Joakim Indarno;
7. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1), menyatakan bahwa. "Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui **Jual Beli**, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, hal ini sudah sangatlah jelas bahwa untuk peralihan hak terhadap bidang tanah yang telah terdaftar (bersertipikat) haruslah dibuktikan peralihan haknya dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Mencermati dalil-dalil gugatan penggugat haruslah diuji/dibuktikan kebenarannya dalam persidangan.

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 :

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn

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

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 Penggugat mengajukan secara lisan di persidangan pada tanggal 31 Oktober 2022 yang pada pokoknya tetap pada surat gugatannya, selanjutnya Turut Tergugat mengajukan duplik secara lisan pada tanggal 31 Oktober 2022 yang pada pokoknya tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa Penggugat maupun Turut Tergugat masing-masing mengajukan kesimpulan tertanggal 21 November 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 para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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 tanah beserta bangunan rumah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1305/Kalijaga, Gambar Situasi Nomor 464/1996 tanggal 11-4-1996 Luas 60 M², tercatat atas nama Joakim Indarno yang terletak yang terletak di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dengan batas batas tanah adalah sebagai berikut :

- sebelah Utara : Tanah milik Tuti Anggraeni / Anton Ahmad
- sebelah Selatan: Tanah milik Widayanti Aryana
- Sebelah Barat : Selokan/ Jalan Adelya III.
- Sebelah Timur : Rencana gang/tanah milik Handoyono.

Menimbang, bahwa Tergugat I sebagai pemilik obyek tanah dalam perkara *in casu* telah menjual secara dibawah tangan kepada Penggugat pada tanggal 4 Maret 2004, dan dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 10 November 2004 sebesar Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah)

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ketentuan pihak Pembeli berkewajiban untuk melanjutkan sisa Pembayaran angsuran kepada pihak Tergugat II sampai dengan Lunas. Pada tanggal 19 Nopember 2009, Penggugat melakukan percepatan pelunasan kredit kepemilikan rumah KPR BTN atas nama Tergugat I kepada Tergugat II, dengan nominal sisa pembayaran sebesar Rp. 835.838,- (delapan ratus tiga puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh delapan rupiah), akan tetapi Tergugat II tidak bersedia menyerahkan surat-surat jaminan berupa SHGB No. 1305/Kalijaga, karena SHGB No. 1305/Kalijaga tersebut karena tercatat atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya pada pokoknya Turut Tergugat menyatakan bahwa untuk peralihan hak terhadap sebidang tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) haruslah dibuktikan peralihan haknya dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :

- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1305/Kalijaga, Gambar Situasi Nomor 464/1996 tanggal 11-4-1996 Luas 60 M², tercatat atas nama Joakim Indarno yang terletak di Kelurahan Kalijaga Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah ada peralihan hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1305/Kalijaga, Gambar Situasi Nomor 464/1996 tanggal 11-4-1996 Luas 60 m², tercatat atas nama Joakim Indarno yang terletak di Kelurahan Kalijaga Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon antara Penggugat dengan Tergugat I?

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-10 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu saksi Achmad Acim Maulana dan saksi Abdurahman;

Menimbang, bahwa alat bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti surat adalah bukti surat tertanda **P-1** berupa fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk NIK : 3274032810460003 atas nama ATJE SUMANANG, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon, bukti surat tertanda **P-2** berupa fotokopi sesuai asli Kartu Keluarga No: 3274031707070135 atas nama ATJE SUMANANG, Alamat Jalan Adelya III Blok I No. 73 RT 005 RW 013 yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan Dan

Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn

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

Pencatatan Sipil Kota Cirebon, bukti surat tertanda **P-3** berupa fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Nomor : 065/568/Kel.Kjg tanggal 15 September 2022, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, bukti surat tertanda **P-4** berupa fotokopi sesuai asli Surat Perjanjian jual beli rumah, tanggal 4 Maret 2004, diatas materai yang cukup antara JOAKIM INDARNO selaku Penjual dan ATJE SUMANANG selaku Pembeli rumah, bukti surat tertanda **P-5** berupa fotokopi sesuai asli Kwitansi pembelian rumah yang terletak di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73 RT 005 RW 013 Kel.Kalijaga Kec. Harjamukti Kota Cirebon, pada tanggal 10 Maret 2004, bukti surat tertanda **P-6** berupa fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1305, Kelurahan Kalijaga, Kota Cirebon, luas 60 M2 tercatat atas nama JOAKIM INDARNO, bukti surat tertanda **P-7a** berupa fotokopi sesuai asli bukti setoran angsuran kredit rumah pada Tergugat II, pembayaran sampai bulan Maret 2004 sebesar Rp. 417.200,- (empat ratus tujuh belas ribu dua ratus rupiah), bukti surat tertanda **P-7b** berupa fotokopi sesuai asli bukti setoran angsuran kredit rumah pada Tergugat II, pembayaran angsuran bulan Oktober sampai bulan Desember 2004, sebesar Rp. 315.000,- (tiga ratus lima belas ribu rupiah), bukti surat tertanda **P-7c** berupa fotokopi sesuai asli bukti setoran angsuran kredit rumah pada Tergugat II, pembayaran angsuran untuk bulan Januari sampai bulan Maret 2005, sebesar Rp. 315.000,- (tiga ratus lima belas ribu rupiah), bukti surat tertanda **P-7d** berupa fotokopi sesuai asli bukti setoran angsuran kredit rumah pada Tergugat II, pembayaran angsuran untuk bulan April sampai dengan bulan Juni 2005, sebesar Rp. 315.000,- (tiga ratus lima belas ribu rupiah), bukti surat tertanda **P-8** berupa fotokopi sesuai asli Bukti Pembayaran Kredit Rumah berupa Pelunasan dipercepat kepada Tergugat II, untuk Debitur atas nama JOAKIM INDARNO sebesar Rp. 835.838 (delapan ratus tiga puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh delapan rupiah), yang melakukan pembayaran adalah Penggugat, bukti surat tertanda **P-9** berupa fotokopi sesuai asli Surat No: 2368/CRB/OP/LA/V/2018, tanggal 29 Juni 2018 dari Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Cirebon (Tergugat II) ditujukan kepada JOAKIM INDARNO, Perihal Pengambilan Dokumen agunan kredit, bukti surat tertanda **P-10a** berupa fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 atas nama wajib Pajak ATJE SUMANANG (Penggugat), bukti surat tertanda **P-10b** berupa fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 atas nama wajib Pajak ATJE SUMANANG (Penggugat);

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alat bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti Saksi yaitu 1. saksi **Achmad Acim Maulana** pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi bertetangga dengan Sdr. Atje (Penggugat) dan sebagai Ketua RT 05 RW 13. Saksi mengetahui dan menyaksikan adanya jual beli sebidang tanah yang diatasnya ada bangunan rumah tempat tinggal yang terletak di Jalan Adelya III Blok I No. 73 RT.005 RW.013 Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon antara Sdr. Joakim Indarno dengan Sdr. Atje Sumang pada tahun 2004 sebesar Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan ketentuan Pihak Pembeli (Penggugat) melanjutkan sisa pembayaran angsuran sampai dengan lunas. Saksi tinggal di Jl. Adelya II No. 85 RT. 005 RW.013 Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon sejak tahun 1995 sehingga mengetahui dahulu Sdr.Joakim (Tergugat I) tinggal di rumah yang sekarang ditempati Sdr. Atje Sumanang (Penggugat). Bahwa Sertifikat masih di Bank karena kredit rumah belum lunas. Pada saat jual beli yang hadir di temoat tersebut adalah Sdr. Joakim dengan isterinya dan Sdr. Atje dengan isterinya juga Saksi dan Sdr. Abdurahman. Saksi mengetahui bukti P-5 berupa kwitansi pembelian rumah, Sdr. Atje Sumanang telah membayar secara cas untuk pembelian rumah kepada Sdr. Joakim Indarno. Saksi mengetahui bukti P-9 berupa surat dari Bank BTN Cabang Cirebon yang ditujukan kepada Sdr. Joakim Indarno, perihal pengambilan dokumen agunan kredit. Saksi pernah mengantar Penggugat ke Bank dan menurut keterangan Penggugat terkait sertifikat rumah Penggugat harus ada putusan dari Pengadilan Negeri Cirebon. Rumah Saksi dengan rumah Sdr. Atje satu gang sehingga Saksi mengetahui batas-batas rumah tersebut yaitu luas 60 m2 dengan batas Utara tanah milik Tuti Anggraeni/ Anton Ahmad, sebelah Selatan tanah milik Widayanti Aryana, sebelah Barat selokan/Jl.Adelya III, dan sebelah Timur rencana gang/tanah milik Handoyono. Setelah terjadi jual beli Penggugat tinggal di tempat tersebut. selanjutnya 2. **saksi Abdurahman** pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi bertetangga dengan Sdr. Atje (Penggugat). Saksi mengetahui dan menyaksikan adanya jual beli sebidang tanah yang diatasnya ada bangunan rumah tempat tinggal yang terletak antara Sdr. Joakim Indarno dengan Sdr. Atje Sumang pada tahun 2004 sebesar Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan ketentuan Pihak Pembeli (Penggugat) melanjutkan sisa pembayaran angsuran sampai dengan lunas. Saksi tinggal di di Jl. Adelya II No. 85 RT. 005 RW.013 Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon sejak tahun 2000 sehingga mengetahui dahulu Sdr.Joakim (Tergugat I) tinggal di rumah yang sekarang ditempati Sdr. Atje Sumanang (Penggugat). Bahwa Sertifikat masih di

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank karena kredit rumah belum lunas. Pada saat jual beli yang hadir di temoat tersebut adalah Sdr. Joakim dengan isterinya dan Sdr. Atje dengan isterinya juga Saksi dan Sdr. Abdurahman. Saksi mengetahui bukti P-5 berupa kwitansi pembelian rumah, Sdr. Atje Sumanang telah membayar secara cas untuk pembelian rumah kepada Sdr. Joakim Indarno. Saksi mengetahui batas-batas rumah tersebut yaitu luas 60 m2 dengan batas Utara tanah milik Tuti Anggraeni/ Anton Ahmad, sebelah Selatan tanah milik Widayanti Aryana, sebelah Barat selokan/Jl. Adelya III, dan sebelah Timur rencana gang/tanah milik Handoyono. Setelah terjadi jual beli Penggugat tinggal di tempat tersebut;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat tertanda **TT-1** berupa fotokopi sesuai asli Buku Tanah Nomor (SHGB) No. 1305/Kalijaga Penerbitan tanggal 30-4-1996, Gambar situasi Nomor 464/1996 tertanggal 11-4-1996 luas 60 M2 tercatat atas nama JOAKIM INDARNO, terletak di Kelurahan Kalijaga Kec. Harjamukti Kota Cirebon, akan tetapi tidak menghadirkan Saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah pula dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Jum'at tanggal 11 November 2022 di lokasi letak tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1305/Kalijaga, Gambar Situasi Nomor 464/1996 tanggal 11-4-1996 Luas 60 M², tercatat atas nama Joakim Indarno yang terletak di Kelurahan Kalijaga Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon sebagaimana yang hasilnya adalah benar objek perkara nyata adanya dan sesuai dengan sebagaimana yang ada dalam gugatan dan sertifikat objek perkara *incasu*.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa petitum angka 1 yaitu "mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya" akan dipertimbangkan setelah petitum lainnya dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 yaitu "Menyatakan surat perjanjian jual beli rumah tanggal 4 Maret 2004, atas obyek perkara yaitu sebidang tanah dan bangunan rumah di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, antara JOAKIM INDARNO selaku Penjual dan ATJE SUMANANG selaku Pembeli.

dengan batas-batas tanah dan bangunan rumah sebagai berikut :

- sebelah Utara: Tanah milik Tuti Anggraeni / Anton Ahmad
- sebelah Selatan : Tanah milik Widayanti Aryana
- Sebelah Barat : Selokan/ Jalan Adelya III.

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Rencana gang./ tanah milik Handoyono

Adalah jual beli yang sah dan mengikat secara hukum” akan Majelis Hakim perimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat, antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi transaksi jual beli terhadap tanah beserta bangunan rumah milik Tergugat I yang terletak di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dengan harga over kredit disepakati sebesar Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan ketentuan *pihak Pembeli berkewajiban untuk melanjutkan sisa Pembayaran angsuran kepada pihak Tergugat II sampai dengan Lunas;*

Menimbang, berdasarkan bukti surat tertanda P-4 berupa fotokopi sesuai asli Surat Perjanjian jual beli rumah, tanggal 4 Maret 2004, diatas materai yang cukup antara JOAKIM INDARNO selaku Penjual dan ATJE SUMANANG selaku Pembeli rumah, dan bukti surat tertanda P-5 berupa fotokopi sesuai asli Kwitansi pembelian rumah yang terletak di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73 RT 005 RW 013 Kel.Kalijaga Kec. Harjamukti Kota Cirebon pada tanggal 10 Maret 2004, yang berkesesuaian dengan keterangan saksi Achmad Acim Maulana dan saksi Abdurahman, kedua Saksi tersebut menerangkan telah menyaksikan adanya transaksi jual beli dengan over kredit antara Penggugat dan Tergugat I terhadap tanah dan bangunan tempat tinggal Tergugat I atas nama Tergugat I yang terletak di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73 RT 005 RW 013 Kel.Kalijaga Kec. Harjamukti Kota Cirebon (vide bukti surat P-6 dan TT-1) pada bulan maret 2004 sebesar sebesar Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan ketentuan pihak Penggugat berkewajiban untuk melanjutkan sisa Pembayaran angsuran kepada pihak Tergugat II sampai dengan Lunas, selanjutnya Penggugat bertempat tinggal di obyek dalam perkara *in casu* (vide bukti surat P-1, P-2, P-3);

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam dalil gugatannya, Penggugat telah melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran sisa angsuran kredit kepada Tergugat II, sebagaimana bukti surat tertanda **P-7a** berupa fotokopi sesuai asli bukti setoran angsuran kredit rumah pada Tergugat II, pembayaran sampai bulan Maret 2004 sebesar Rp. 417.200,- (empat ratus tujuh belas ribu dua ratus rupiah), bukti surat tertanda **P-7b** berupa fotokopi sesuai asli bukti setoran angsuran kredit rumah pada Tergugat II, pembayaran angsuran bulan Oktober sampai bulan Desember 2004, sebesar Rp. 315.000,- (tiga ratus lima belas ribu rupiah), bukti

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat tertanda **P-7c** berupa fotokopi sesuai asli bukti setoran angsuran kredit rumah pada Tergugat II, pembayaran angsuran untuk bulan Januari sampai bulan Maret 2005, sebesar Rp. 315.000,- (tiga ratus lima belas ribu rupiah), bukti surat tertanda **P-7d** berupa fotokopi sesuai asli bukti setoran angsuran kredit rumah pada Tergugat II, pembayaran angsuran untuk bulan April sampai dengan bulan Juni 2005, sebesar Rp. 315.000,- (tiga ratus lima belas ribu rupiah), dan pada tanggal 19 Nopember 2009, Penggugat melakukan percepatan pelunasan kredit kepemilikan rumah KPR BTN atas nama Tergugat I kepada Tergugat II, dengan nominal sisa pembayaran sebesar Rp. 835.838,- (delapan ratus tiga puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh delapan rupiah (vide bukti P-8) selanjutnya T-II mengeluarkan Surat No: 2368/CRB/OP/LAV/2018, tanggal 29 Juni 2018 dari Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Cirebon (Tergugat II) ditujukan kepada Tergugat I Perihal Pengambilan Dokumen agunan kredit (vide bukti P-9);

Menimbang, dalam dali gugatannya Penggugat selalu membayar pajak Bumi dan bangunan setiap tahunnya sebagaimana bukti surat tertanda **P-10a** berupa fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 atas nama wajib Pajak ATJE SUMANANG (Penggugat), bukti surat tertanda **P-10b** berupa fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 atas nama wajib Pajak ATJE SUMANANG (Penggugat);

Menimbang, bahwa jual beli tanah dan bangunan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku haruslah dilakukan secara terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas, tidak boleh dilakukan secara bawah tangan seperti yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, hal mana juga sebagaimana yang di dalilkan Turut Tergugat dalam jawabannya, namun meskipun demikian terhadap proses jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat yang mana Tergugat I telah menjual sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1305/Kalijaga, Gambar Situasi Nomor 464/1996 tanggal 11-4-1996 Luas 60 M², tercatat atas nama Joakim Indamo yang terletak di Kelurahan Kalijaga Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, atas nama Tergugat I (vide bukti P-4, P-5) yang dilakukan dibawah tangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa akibat hukum dari proses jual beli objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sah karena telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak di saksi oleh ketua RT wilayah obyek dalam perkara *in casu* sehingga sah juga untuk

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn



peguasaan haknya, akan tetapi dari sisi penguasaan atas tanah tersebut belum sah, mengigat sertifikat bukan atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana terurai di atas kwitansi-kwitansi atas pembayaran angsuran jual beli tanah tersebut, tidak di bantah oleh Turut Tergugat, sehingga kwitansi tersebut (vide bukti surat P-5, P-7a, P-7b, P-7c, P-7d, P-8) adalah sah dan berkekuatan hukum, selanjutnya sejak dilakukan perjanjian jual beli hingga saat ini Penggugat telah secara langsung dan nyata menguasai tanah objek perkara yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat dan selama ini tidak ada pihak mana pun yang mengajukan keberatan atau komplain atas penguasaan tanah tersebut, Penggugat juga tidak pernah memindahtangankan tanah tersebut kepada pihak lain, dengan demikian Majelis berpendapat atas obyek perkara yaitu sebidang tanah dan bangunan rumah di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, antara JOAKIM INDARNO selaku Penjual dan ATJE SUMANANG selaku Pembeli dengan cara menandatangani Surat Perjanjian jual beli rumah, tanggal 4 Maret 2004, sah dan mempunyai kekuatan hukum, dan petitum gugatan Penggugat angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 3 yaitu "Menyatakan ATJE SUMANANG (PENGGUGAT) adalah pembeli yang beritikad baik", Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa seorang pembeli dapat dikatakan beritikad baik apabila pembeli tersebut tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan diketahui bahwa terjadinya jual beli atas objek perkara dilakukan dengan penandatanganan surat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I (vide P.4), selanjutnya setelah penandatanganan perjanjian tersebut masing-masing pihak baik Penggugat maupun Tergugat I telah melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sebagaimana tertuang dalam perjanjian tersebut, dalam perkara *a quo*, Penggugat telah membayar sebesar Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat I (vide bukti P-5), setelah itu Penggugat telah meneruskan membayar angsuran tersebut hingga lunas, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, dengan demikian Majelis berpendapat Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, oleh karenanya petitum gugatan Penggugat angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 yaitu “Menyatakan ATJE SUMANANG (PENGGUGAT) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah Yang terletak di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon sebagaimana termuat dalam SHGB. No. 1305/Kalijaga, luas 60. m2, gambar situasi No 464/1996, tanggal 11-4-1996, tercatat atas nama JOAKIM INDARNO (TERGUGAT I)”, oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum angka 2 dan angka 3 yang menyatakan surat perjanjian jual beli rumah tanggal 4 Maret 2004, atas obyek perkara yaitu sebidang tanah dan bangunan rumah di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, antara Penggugat dan Tergugat I adalah jual beli yang sah dan mengikat secara hukum dan Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik maka terhadap petitum angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 5 yaitu “memerintahkan kepada TERGUGAT II (PT. Bank Tabungan Negara) (Persero) Tbk. Cabang Cirebon untuk menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1305/Kalijaga, luas 60. m2, gambar situasi No 464/1996, tanggal 11-4-1996, tercatat atas nama JOAKIM INDARNO (TERGUGAT I), kepada ATJE SUMANANG (PENGGUGAT), akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena antara Penggugat dan Tergugat I adalah jual beli yang sah dan mengikat secara hukum dan Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar lunas angsuran atas obyek perkara *aquo* terhadap Tergugat II (vide bukti P-7a, P-7b, P-7c, P-7d, P-8) dan Tergugat II telah menyatakan bahwa pembayaran angsuran telah lunas (vide bukti P-9), Majelis Hakim berpendapat Tergugat II haruslah menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1305/Kalijaga, luas 60. m2, gambar situasi No 464/1996, tanggal 11-4-1996, tercatat atas nama Tergugat I kepada Penggugat selaku pemiliknya, oleh karenanya terhadap petitum angka 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 6 yang pada pokoknya “Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT (Kantor Pertanahan Kota Cirebon), untuk melakukan proses pemberian hak /Pembaharuan hak dan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 1305/Kalijaga, luas 60. m2, gambar situasi No 464/1996, tanggal 11-4-1996, tercatat

Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn

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 nama JOAKIM INDARNO, kepada atas nama ATJE SUMANANG (PENGGUGAT)", Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 diketahui bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1305/Kalijaga, Gambar Situasi Nomor 464/1996 tanggal 11-4-1996 Luas 60 m², yang terletak di Kelurahan Kalijaga Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon sementara tanah tersebut sudah beralih kepemilikannya atas nama Penggugat berdasarkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I secara bawah tangan, sehingga sudah seharusnya Tergugat I bersama Penggugat untuk melakukan permohonan balik nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1305/Kalijaga, Gambar Situasi Nomor 464/1996 tanggal 11-4-1996 Luas 60 m², yang terletak di Kelurahan Kalijaga Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya tergugat mendalilkan masa berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1305/Kalijaga yang telah berakhir pada tanggal 3-11-2014, maka sesuai ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah Pasal 107 ayat (1) dan ayat (2), tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) 1305/Kalijaga telah Kembali menjadi tanah negara dan tanah tersebut untuk penataan Kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan tanah dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak untuk mengajukan permohonan pemberian hak Kembali yang mana persyaratan dan tata cara permohonan Kembali Hak Guna Bangunan sama dengan persyaratan dan tata cara permohonan pemberian hak guna bangunan sebagaimana tercantum pada Pasal 85-93 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, berdasarkan fakta-fakta di persidangan sejak terjadinya jual beli atas objek perkara dilakukan dengan penandatanganan surat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I (vide P.4), Penggugat menguasai obyek perkara *incasu* (vide bukti surat P-1, P-2, P-3) dan telah pula melaksanakan kewajiban-kewajibannya atas obyek perkara *incasu* membayar pajak Bumi dan Bangunan setiap tahunnya (vide bukti P-10a, P-10b);

Menimbang, bahwa dalam hal menjatuhkan putusan, haruslah dijiwai oleh tiga nilai dasar yaitu, keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Namun apabila terjadi pertentangan antara nilai yang satu dan nilai yang lainnya, maka Majelis Hakim wajib mengedepankan nilai-nilai keadilan. Kejujuran dan ketulusan menjadi mahkota penegakan hukum. empati, kepedulian, dan dedikasi menghadirkan

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn

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

keadilan, menjadi roh penyelenggara hukum. Kepentingan manusia (kesejahteraan dan kebahagiaannya) menjadi titik orientasi dan tujuan akhir hukum, karena dalam hal ini penegak hukum menjadi ujung tombak perubahan. Hukum sebagai kenyataan, mencakup kenyataan sosial, kenyataan kultur, dan lain-lain. Dengan kata lain, kajian empiris mengkaji *law in action* dan bersifat deskriptif yang dunianya adalah *das sein* (apa kenyataannya);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka agar Penggugat dapat memperoleh kepastian hukum atas objek perkara maka Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat sebagai orang yang berhak atas objek perkara maka berhak pula untuk melakukan proses pemberian hak /Pembaharuan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas objek perkara di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Cirebon dan Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Cirebon agar menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah bekas Hak Guna Bangunan atas objek perkara *aquo*, oleh karenanya berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 6 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 7 yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk “Menghukum TURUT TERGUGAT untuk patuh dan taat atas putusan ini”, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Turut Tergugat yang merupakan pihak dalam perkara ini maka sudah sepantasnya apabila Turut Tergugat untuk taat dan patuh terhadap putusan ini sehingga petitum gugatan Penggugat angka 7, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Tergugat I, Tergugat II, berada pada pihak yang kalah maka sudah sepantasnya Tergugat I, Tergugat II, dihukum untuk membayar biaya perkara uang timbul dalam perkara ini sehingga petitum membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim mengabulkan petitum gugatan Penggugat angka 2, 3, 4, 5, 6, 7 dan 8 maka petitum angka 1 yang menyatakan “mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya” beralasan hukum untuk dikabulkan;

Memperhatikan, Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan surat perjanjian jual beli rumah tanggal 4 Maret 2004, atas obyek perkara yaitu sebidang tanah dan bangunan rumah di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, antara **JOAKIM INDARNO** selaku Penjual dan **ATJE SUMANANG** selaku Pembeli, dengan batas-batas tanah dan bangunan rumah sebagai berikut :
 - sebelah Utara : Tanah milik Tuti Anggraeni / Anton Ahmad
 - sebelah Selatan : Tanah milik Widayanti Aryana
 - Sebelah Barat : Selokan/ Jalan Adelya III.
 - Sebelah Timur : Rencana gang./ tanah milik HandoyonoAdalah jual beli yang sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan **ATJE SUMANANG** (Penggugat) adalah pembeli yang beritikad baik .
4. Menyatakan **ATJE SUMANANG** (Penggugat) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah Yang terletak di Perumahan Taman Kalijaga Permai, Jalan Adelya III Blok I No. 73, Rt.005 Rw.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon sebagaimana termuat dalam SHGB. No. 1305/Kalijaga, luas 60. m2, gambar situasi No 464/1996, tanggal 11-4-1996, tercatat atas nama **JOAKIM INDARNO** (Tergugat I);
5. Memerintahkan kepada Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara) (Persero) Tbk. Cabang Cirebon untuk menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1305/Kalijaga, luas 60. m2, gambar situasi No 464/1996, tanggal 11-4-1996, tercatat atas nama **JOAKIM INDARNO** (Tergugat I), kepada **ATJE SUMANANG** (Penggugat);
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Cirebon), untuk melakukan proses pemberian hak/Pembaharuan hak dan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 1305/Kalijaga, luas 60. m2, gambar situasi No 464/1996, tanggal 11-4-1996, tercatat atas nama **JOAKIM INDARNO**, kepada atas nama **ATJE SUMANANG** (Penggugat);
7. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat atas putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.345.000,00 (dua juta tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, pada hari Rabu tanggal 30 November 2022, oleh kami, Hapsari Retno Widowulan, S.H., sebagai Hakim Ketua, Yustisia Permatasari, S.H. dan Arie Ferdian, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Cbn tanggal 26 Juli 2022, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 5 Desember 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dedeh Kuraesin, Panitera Pengganti dan Penggugat, Turut Tergugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II maupun kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yustisia Permatasari, S.H.

Hapsari Retno Widowulan, S.H.,

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

Panitera Pengganti,

Dedeh Kuraesin

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G /2022/PNCbn

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)



Perincian biaya:

1. Pendaftaran (PNBP)	:	Rp. 30.000,00
2. Biaya Pemberkasan	:	Rp. 100.000,00
3. Penggandaan	:	Rp. 45.000,00
4. Panggilan Penggugat	:	-
5. PNBP Panggilan I Penggugat Per Relaas	:	Rp. 10.000,00
6. Panggilan Tergugat	:	Rp. 170.000,00
7. PNBP Panggilan Tergugat dan Turut Tergugat Per Relaa	:	Rp. 30.000,00
8. Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 900.000,00
9. Biaya Sumpah Saksi	:	Rp. 30.000,00
10. Redaksi	:	Rp. 10.000,00
11. Materai	:	Rp. 10.000,00

Jumlah	Rp. 2.345.000,00
--------	------------------

(dua juta tiga ratus empat puluh lima ribu Rupiah).