



**PUTUSAN**  
**Nomor 67/Pdt.G/2021/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:

1. **HANDOJO IRAWAN**, Pekerjaan Swasta, Bertempat Tinggal di Kota Bandung, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Citarum, Rt.003/Rw.003, setempat dikenal sebagai Jalan Trunojoyo Nomor 9, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;
2. **WIWI JULIATI IRAWAN**, Pekerjaan Swasta, Bertempat Tinggal di Kota Bandung, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Citarum, Rt.003/Rw.003, setempat dikenal sebagai Jalan Trunojoyo Nomor 9, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;
3. **RITA INDRIATI IRAWAN**, Pekerjaan Swasta, Bertempat Tinggal di Kota Bandung, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Citarum, Rt.003/Rw.003, setempat dikenal sebagai Jalan Trunojoyo Nomor 9, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III**;
4. **RIA MULIATI IRAWAN, S.H.**, Pekerjaan Advokat, bertempat tinggal di Kota Bandung, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Citarum, Rt.005/Rw.005, setempat dikenal sebagai Jalan Gempol Wetan No.213, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT IV**;

Dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, memberikan Kuasa kepada : 1. Roy Andre da Costa, S.H., 2. Ria Muliati Irawan, S.H., dan 3. Victoria Emily da Costa, S.H., ketiganya merupakan Advokat dan Konsultan Hukum di Bandung, beralamat kantor di Jalan Cilaki, No.47, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 31/SKK/VIII/21, tanggal 16 Agustus 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor: 237/W/Pdt./2021/PN.Cbn, tanggal 6 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;



**LAWAN:**

**Ny. ANG SWIE HWA Alias SRI HARYATI Alias WAWA**, Bertempat Tinggal di Kota Cirebon, Kecamatan Pekalipan, Kelurahan Pekalangan, setempat dikenal sebagai Jalan Parujakan No.59. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada: 1. Muliana Budiman Halim, S.H., 2. Witdiyaningsih, S.H., 3. Didi Ardi, S.H., ketiganya merupakan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Muliana Budiman H, S.H., dan Partners, beralamat kantor di Jalan Pekalipan, Gang Petrataan I/46 Kota Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 22 Oktober 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor: 254/W/Pdt./2021/PN.Cbn, tanggal 27 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 14 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon, pada tanggal 21 September 2021 dalam Register Nomor 67/Pdt.G/2021/PN.Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

01. Bahwa, Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 229 M2 tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No.682, Surat Ukur No.23/1978 tertanggal 21 Februari 1978 dan tanah seluas 95 M2 tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No.817, Surat Ukur No.722/1981 tertanggal 21 Desember 1981 atas nama 1) Ria Muliati Irawan, 2) Handojo Irawan, 3) Wiwi Juliati Irawan dan 4) Rita Indriati Irawan, berikut Bangunan Rumah di atasnya, yang terletak di Kota Cirebon, Kecamatan Pekalipan, Kelurahan Pekalangan, setempat dikenal sebagai Jalan Parujakan No.59 (dahulu No.53);
02. Bahwa, sejak dahulu Tanah dan Bangunan tersebut pada butir 01 di atas telah disewa orang tua Tergugat melalui Ayah Para Penggugat. Namun,



setelah wafatnya orang tua kedua belah pihak, sewa-menyewa Tanah dan Bangunan tersebut dilanjutkan oleh Tergugat melalui Penggugat Ria Muliati Irawan untuk tiap-tiap tahunnya;

03. Bahwa, pada mulanya sewa-menyewa di antara Penggugat Ria Muliati Irawan dengan Tergugat berjalan sebagaimana mestinya, sesuai dengan Isi Perjanjian sewanya (2000 - 2003);

Akan tetapi, sejak tahun 2004 sampai dengan diajukannya gugatan ini Tergugat tidak lagi berkenan menandatangani Surat Perjanjian Sewa Menyewanya dan tidak lagi membayar Uang Sewanya kepada Para Penggugat;

Lebih dari itu, Tergugat tidak berkenan mengosongkan dan menyerahkan kembali kepada Para Penggugat Tanah dan Bangunan tersebut, sekalipun sudah diminta dan diperingatkan oleh Para Penggugat;

04. Bahwa, akibat perbuatan Tergugat tersebut pada butir 03 di atas Para Penggugat telah dirugikan, karena sejak tahun 2004 Tergugat tidak lagi dapat menikmati hasil menyewakan Tanah dan Bangunan miliknya sebesar :

- Biaya sewa tahun 2004	: 12 x Rp 270.000,-	= Rp 3.240.000,-
- Biaya sewa tahun 2005	: 12 x Rp 270.000,-	= Rp 3.240.000,-
- Biaya sewa tahun 2006	: 12 x Rp 320.000,-	= Rp 3.840.000,-
- Biaya sewa tahun 2007	: 12 x Rp 320.000,-	= Rp 3.840.000,-
- Biaya sewa tahun 2008	: 12 x Rp 380.000,-	= Rp 4.560.000,-
- Biaya sewa tahun 2009	: 12 x Rp 380.000,-	= Rp 4.560.000,-
- Biaya sewa tahun 2010	: 12 x Rp 460.000,-	= Rp 5.520.000,-
- Biaya sewa tahun 2011	: 12 x Rp 460.000,-	= Rp 5.520.000,-
- Biaya sewa tahun 2012	: 12 x Rp 550.000,-	= Rp 6.600.000,-
- Biaya sewa tahun 2013	: 12 x Rp 550.000,-	= Rp 6.600.000,-
- Biaya sewa tahun 2014	: 12 x Rp 660.000,-	= Rp 7.920.000,-
- Biaya sewa tahun 2015	: 12 x Rp 660.000,-	= Rp 7.920.000,-
- Biaya sewa tahun 2016	: 12 x Rp 790.000,-	= Rp 9.480.000,-
- Biaya sewa tahun 2017	: 12 x Rp 790.000,-	= Rp 9.480.000,-
- Biaya sewa tahun 2018	: 12 x Rp 950.000,-	= Rp 11.400.000,-
- Biaya sewa tahun 2019	: 12 x Rp 950.000,-	= Rp 11.400.000,-
- Biaya sewa tahun 2020	: 12 x Rp 1.150.000,-	= Rp 13.800.000,-
- Biaya sewa tahun 2021	: 12 x Rp 1.150.000,-	= <u>Rp 13.800.000,-</u> +
J u m l a h .....		= Rp 132.720.000,-
Denda keterlambatan	: 5% x Rp 132.720.000,-	= Rp <u>6.636.000,-</u> +



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total .....= Rp 139.356.000,-

Di samping itu, Para Penggugat juga tidak dapat menikmati obyek Tanah Bangunan miliknya tersebut;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon dengan hormat, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Cirebon, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

- Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang sewa atas tanah dan bangunan (obyek perkara) kepada Para Penggugat, sebesar Rp 139.356.000,- (seratus tiga puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah) segera setelah putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*);
- Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan kuasa darinya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali dalam keadaan kosong tanah dan bangunan (obyek perkara) tersebut kepada Para Penggugat segera setelah Putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*);
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi sewa atas tanah dan bangunan (obyek perkara) kepada Para Penggugat, sebesar Rp 1.380.000,- (satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk setiap bulannya, terhitung sejak Januari 2022 sampai dengan Tergugat menyerahkan kembali dalam keadaan kosong tanah dan bangunan tersebut kepada Para Penggugat;
- Biaya perkara mengikuti (menurut) ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Tergugat hadir masing-masing Kuasanya tersebut;

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 Hapsari Retno Widowulan, Hakim pada Pengadilan Negeri Cirebon, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 November 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Para Penggugat kecuali apa-apa yang dengan tegas dan jelas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat ;
2. Bahwa benar Tergugat telah melanjutkan sewa rumah di Jln. Parujakan No. 59 Kel. Pekalangan Kec. Pekalipan Kota Cirebon;
3. Bahwa rumah di Jln. Parujakan No. 59 Kota Cirebon tersebut telah disewa oleh orang tua Tergugat (ANG A NENG) dari GOW TJIN HWAT sejak tahun 1942 setelah orang tua Tergugat meninggal tahun 1986 sewa rumah dilanjutkan oleh Tergugat;
4. Bahwa untuk menyewa rumah di Jln Parujakan No. 59 tersebut orang tua Tergugat ANG A NENG membayar 50% dari harga rumah saat itu sebagai uang kunci kepada GOW TJIN HWAT ;
5. Bahwa setelah Tergugat pisah dengan suami Tergugat sering bolak balik ke Jakarta sehingga rumah dalam keadaan kosong ;
6. Bahwa oleh karena pada waktu sewa rumah tersebut, orang tua Tergugat telah membayar uang kunci sebesar 50% dari harga rumah, maka Tergugat menuntut kembali uang kunci sebesar 50% dari harga rumah pada saat ini;
7. Bahwa Tergugat sangat keberatan apa bila di bebani untuk membayar uang sewa rumah di Jln Parujakan No: 59 Kota Cirebon sejumlah Rp 139.356.000,- ( seratus tiga puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim memeriksa dalam perkara aquo untuk memberikan putusan sebagai berikut :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Kuasa Tergugat tersebut, Kuasa Para Penggugat menyampaikan Repliknya tertanggal 15 Desember 2021 yang pada intinya tetap mempertahankan dalil-dalil gugatannya;

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Kuasa Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Kuasa Para Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :

1. P-1 : Fotokopi sesuai fotokopi berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Ang Swie Hwa (Tergugat);
2. P-2 : Fotokopi sesuai asli berupa Sertifikat Hak Milik No.682, Surat Ukur No.23, Tahun 1978, yang terletak di Lingkungan Pekalipan, Kecamatan Kota Cirebon Barat, Kotamadya Cirebon, Propinsi Jawa Barat atas nama Ria Muliati Irawan, Handojo Irawan, Wiwi Juliati Irawan, Rita Indriati Irawan (Para Penggugat), luas tanah 229 M2;
3. P-3 : Fotokopi sesuai asli berupa Sertifikat Hak Milik No.817, Surat Ukur No.722, Tahun 1981, yang terletak di Kelurahan Pekalipan, Kecamatan Kota Cirebon Barat, Kotamadya Cirebon, Propinsi Jawa Barat atas nama Ria Muliati Irawan, Handojo Irawan, Wiwi Juliati Irawan, (Para Penggugat), luas tanah 95 M2;
4. P-4 : Fotokopi sesuai fotokopi berupa Perjanjian Sewa Menyewa antara Para Penggugat sebagai yang menyewakan/pemilik dengan Ang Swie Hwa (Tergugat) sebagai penyewa, tertanggal 1 Januari 2001;
5. P-5 : Fotokopi sesuai fotokopi berupa Perjanjian Sewa Menyewa antara Para Penggugat sebagai yang menyewakan/pemilik dengan Ang Swie Hwa (Tergugat) sebagai penyewa, tertanggal 1 Januari 2002;
6. P-6 : Fotokopi sesuai fotokopi berupa Perjanjian Sewa Menyewa antara Para Penggugat sebagai yang menyewakan/pemilik dengan Ang Swie Hwa (Tergugat) sebagai penyewa, tertanggal 1 Januari 2003;

Menimbang, bahwa fotokopi surat-surat tersebut di atas telah diberi meterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan fotokopinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim juga memberikan kesempatan kepada Kuasa Para Penggugat untuk mengajukan saksi-saksinya. Akan tetapi Kuasa Para Penggugat menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi;

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/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 Kuasa Tergugat di persidangan telah pula diberikan kesempatan untuk mengajukan bukti surat dan saksi-saksi akan tetapi Kuasa Tergugat menyatakan tidak mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada Hari Jum'at, tanggal 21 Januari 2022 dimana hasil Pemeriksaan Setempat baik Kuasa Para Penggugat maupun Para Penggugat dan Kuasa Tergugat maupun Tergugat semuanya menyatakan tidak ada perbedaan dalam hal obyek sengketa, batas-batas maupun luasnya, sesuai dengan Surat Gugatan Para Penggugat, sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap telah termuat dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak tidak lagi mengajukan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat mengajukan Kesimpulannya tertanggal 26 Januari 2022, sedangkan Kuasa Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan 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 dari Para Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Para Penggugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa, Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas : 95 M<sup>2</sup> tersebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No.817, Surat Ukur No.722/1981, tanggal 21 Desember 1981, atas nama 1) Ria Muliati Irawan, 2) Handojo Irawan, 3) Wiwi Juliati Irawan, dan bahwa selain itu Para Penggugat juga adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 229 M<sup>2</sup> sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 682, Surat Ukur No.23/1978 tertanggal 21 Februari 1978, atas nama 1) Ria Muliati Irawan, 2) Handojo Irawan, 3) Wiwi Juliati Irawan dan 4) Rita Indriati Irawan berikut Bangunan Rumah di atasnya, yang terletak di jalan Parujakan No.59,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Pekalangan, Kecamatan Pekalipan, Kota Cirebon, bukti bertanda P-2 dan P-3;

- Bahwa, sejak dahulu tanah dan bangunan tersebut semulanya disewa oleh orang tua Tergugat dan orang tua Tergugat menyewa kepada Ayah Para Penggugat sebagai pemiliknya, setelah wafatnya orang tua Para Penggugat maupun orang tua Tergugat maka sewa-menyewa tanah dan bangunan tersebut dilanjutkan oleh Tergugat melalui Penggugat IV Ria Muliati Irawan sebagai perwakilan dari adik beradik kandungnya yaitu Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III untuk tiap-tiap tahunnya, bukti bertanda P-4, P-5, P-6;
- Bahwa, pada mulanya sewa-menyewa di antara Penggugat IV Ria Muliati Irawan dengan Tergugat berjalan sebagaimana mestinya dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2003. Akan tetapi, sejak tahun 2004 sampai dengan diajukannya gugatan ini Tergugat tidak lagi membayar uang sewanya kepada Penggugat IV maupun kepada Para Penggugat dan juga Tergugat tidak berkenan mengosongkan dan menyerahkan kembali kepada Para Penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan tersebut, sekalipun sudah diminta dan diperingatkan oleh Para Penggugat;
- Bahwa, akibat perbuatan Tergugat tersebut Para Penggugat telah dirugikan, karena sejak tahun 2004 sampai dengan sekarang Para Penggugat tidak lagi dapat menikmati hasil dari sewa tanah dan bangunan miliknya;
- Bahwa, dalam hal ini Tergugat di gugat oleh Para Penggugat atas Perbuatan Tergugat yaitu Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Jawaban Tergugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Para Penggugat kecuali apa-apa yang dengan tegas dan jelas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat;
- Bahwa Tergugat telah melanjutkan sewa rumah kepada Penggugat IV Ria Muliati Irawan di Jl.Parujakan No. 59 Kel. Pekalangan, Kec. Pekalipan, Kota Cirebon, yang semula orang tuanya Tergugat yang sewa kepada orang tua Para Penggugat, karena orang tua Tergugat sudah meninggal dunia;
- Bahwa rumah di Jl.Parujakan No. 59 Kota Cirebon tersebut telah disewa oleh orang tua Tergugat (ANG A NENG) dan pemilik rumah tersebut yaitu GOW TJIN HWAT yang merupakan orang tua Para Penggugat dari tahun 1942 setelah orang tua Tergugat meninggal tahun 1986 sewa rumah dilanjutkan oleh Tergugat;

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/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 untuk menyewa rumah di Jl.Parujakan No. 59 tersebut orang tua Tergugat ANG A NENG membayar 50% dari harga rumah saat itu sebagai uang kunci kepada GOW TJIN HWAT ;
- Bahwa Tergugat mengakui Tergugat sebagai yang sewa dan pemiliknya yaitu Para Penggugat akan tetapi Tergugat sangat keberatan apabila dibebani untuk membayar uang sewa rumah di Jl. Parujakan No: 59 Kota Cirebon dari tahun 2004 sampai dengan tahun 2021 sejumlah Rp.139.356.000,00 (seratus tiga puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Para Penggugat dan Kuasa Tergugat tersebut di atas maka yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah benar untuk obyek tanah sengketa tersebut adalah milik Para Penggugat ?
2. Apakah benar telah terjadi sewa menyewa antara Para Penggugat dengan Tergugat ?
3. Apakah penguasaan obyek tanah sengketa oleh Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa dengan bertitik tolak kepada dasar pertimbangan sebagaimana ketentuan dalam pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdara, Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian kepada kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat mengajukan alat bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-6;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dipersidangan tidak ada mengajukan bukti surat dan juga tidak mengajukan saksi-saksi untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan masalah pokok tersebut di atas, terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai obyek tanah sengketa;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek tanah sengketa dalam perkara ini menurut Para Penggugat adalah dua bidang Tanah yang merupakan milik Para Penggugat yang terdiri atas sebidang tanah seluas : 95 M<sup>2</sup> tersebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No.817, Surat Ukur No.722/1981, tanggal 21 Desember 1981, atas nama 1) Ria Muliati Irawan, 2) Handojo Irawan, 3) Wiwi Juliati Irawan, dan bahwa selain itu Para Penggugat juga adalah pemilik yang

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN.Cbn



sah atas sebidang tanah seluas 229 M2 sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 682, Surat Ukur No.23/1978 tertanggal 21 Februari 1978, atas nama 1) Ria Muliati Irawan, 2) Handojo Irawan, 3) Wiwi Juliati Irawan dan 4) Rita Indriati Irawan berikut Bangunan Rumah di atasnya, yang terletak di Jalan Parujakan No.59, Kelurahan Pekalangan, Kecamatan Pekalipan, Kota Cirebon, bukti bertanda P-2 dan P-3;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat bahwa yang menjadi obyek tanah sengketa dalam perkara ini adalah dua bidang Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.817, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.682, yang terletak di Jalan Parujakan No.59, Kelurahan Pekalangan, Kecamatan Pekalipan, Kota Cirebon, sehingga sama persis dengan apa yang diutarakan menurut Para Penggugat tersebut diatas sehingga tidak ada perbedaan dari Tergugat atau dari kedua belah pihak untuk obyek tanah sengketa;

Menimbang, bahwa pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat pada Hari Jum'at, tanggal 21 Januari 2022, ketika dilakukan Pemeriksaan Setempat dengan mengelilingi obyek sengketa baik Para Penggugat/Kuasa Penggugat maupun Tergugat/Kuasa Tergugat telah membenarkan dan menunjuk pada obyek yang sama dengan batas-batas dan luas tanah sengketa yang sama tidak ada perbedaan, sehingga dalam hal ini tidak terjadi kesalahan obyek dalam perkara ini, selain itu juga Tergugat secara tegas menyatakan bahwa Tergugat dalam hal ini menyewa yang semula orang tua Tergugat menyewa kepada Bapaknya Para Penggugat, setelah orang tua Tergugat meninggal dunia dan orang tua Para Penggugat meninggal dunia lalu beralih sewanya ke Tergugat sebagai penyewa dan Para Penggugat sebagai pemilik rumah yang disewakan Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah benar bahwa Para Penggugat merupakan pemilik dari rumah yang disewakan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-2 dan P-3 yang merupakan bukti kepemilikan bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah dari obyek sengketa yang disewakan kepada Tergugat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.817, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.682, yang terletak di Jalan Parujakan No.59, Kelurahan Pekalangan, Kecamatan Pekalipan, Kota Cirebon;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah benar telah terjadi sewa menyewa antara Para Penggugat dengan Tergugat ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-4, P-5, P-6 berupa Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat IV Ria Muliati Irawan yang mewakili adik-beradik kandungnya yaitu Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III untuk menyewakan kepada Tergugat sebuah rumah yang terletak di Jalan Parujakan No.59, Kelurahan Pekalangan, Kecamatan Pekalipan, Kota Cirebon, sewa-menyewa tersebut terhitung sejak tahun 2000 sampai dengan tahun 2003 akan tetapi Tergugat tidak membayarkan uang sewanya kepada Para Penggugat sejak tahun 2004 sampai dengan saat ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah benar adanya sewa-menyewa antara Para Penggugat dengan Tergugat yaitu Para Penggugat sebagai pemilik rumah yang disewakan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Para Penggugat memiliki bukti surat kepemilikan yang sah dan mempunyai dasar kekuatan pembuktian hukum yaitu berupa P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6 yang dapat mematahkan dalil dari Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berkesimpulan bahwa penguasaan obyek tanah sengketa oleh Tergugat yang bukan pemiliknya dan juga Tergugat sebagai yang menyewa akan tetapi tidak membayar sewa rumah obyek sengketa tersebut dari tahun 2000 sampai dengan saat ini kepada Para Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian maka Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum Para Penggugat sebagai berikut bahwa Petitum Kesatu Para Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya atau dikabulkan sebagian atau tidak dapat dikabulkan tergantung dari petitum-petitum yang lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat memiliki dasar kepemilikan atau alat pembuktian yang kuat untuk obyek sengketa tersebut, maka dengan demikian perbuatan Tergugat menguasai obyek sengketa merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Petitum Gugatan Kedua dari Para Penggugat sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan rincian oleh Para Tergugat untuk biaya sewa yang harus dikeluarkan oleh Tergugat atas uang sewa atas tanah dan bangunan di Jalan Parujakan No.59, Kelurahan Pekalangan, Kecamatan Pekalipan, Kota Cirebon yang belum dibayar sejak tahun 2000 sampai dengan tahun 2021 sebesar Rp.139.356.000,00 (seratus



tiga puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah) dengan demikian Petitum Gugatan Ketiga dari Para Penggugat sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat tidak berdasarkan atas alas hak yang sah, maka Petitum Gugatan keempat dari Para Penggugat agar menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya yang berusaha menguasai Obyek Sengketa untuk segera mengosongkan Obyek Sengketa dan menyerahkan sepenuhnya dengan sukarela kepada Para Penggugat tanpa beban syarat apapun maka Petitum Keempat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan Petitum Penggugat Kelima mengenai ganti kerugian yang diderita oleh Para Penggugat, oleh karena di persidangan tidak pernah dibuktikan secara terperinci adanya kerugian yang diderita oleh Penggugat, maka petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dalam perkara ini dikabulkan sebagian, maka berdasarkan Pasal 181 HIR, Tergugat harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam Amar Putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Gugatan selain dan selebihnya haruslah ditolak;

Memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, HIR, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang sewa atas tanah dan bangunan (obyek perkara) kepada Para Penggugat, sebesar Rp.139.356.000,00 (seratus tiga puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah) segera setelah putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan kuasa darinya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali dalam keadaan kosong tanah dan bangunan (obyek perkara) tersebut kepada Para Penggugat segera setelah putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini sejumlah Rp.1.485.000,00 (satu juta empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah);
6. Menolak Gugatan Para Pengugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, pada Hari Senin, tanggal 14 Februari 2022 oleh Kami, Masridawati, S.H. sebagai Hakim Ketua, Rizqa Yunia, S.H., dan Ria Ayu Rosalin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 67/Pdt.G/2021/PN.Cbn tanggal 21 September 2021, Putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 16 Februari 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, Sudiyatmo, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cirebon, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga kepada Kuasa Para Penggugat, dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

RIZQA YUNIA, S.H.

MASRIDAWATI, S.H.

RIA AYU ROSALIN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

SUDIYATMO, S.H.

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN.Cbn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran/PNBP	:	Rp. 30.000,00;
2. Pemberkasan/ATK	:	Rp. 100.000,00;
3. Penggandaan	:	Rp. 15.000,00;
4. PNBP Panggilan Pertama	:	Rp. 10.000,00;
Penggugat Per Relaas	:	
5. Biaya Panggilan Tergugat	:	Rp. 440.000,00;
6. PNBP Panggilan Pertama	:	
Tergugat Per Relaas	:	Rp. 10.000,00;
7. Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 850.000,00;
8. PNBP Pemeriksaan Setempat:	:	Rp. 10.000,00;
9. Redaksi	:	Rp. 10.000,00;
10. Materi	:	<u>Rp. 10.000,00;</u>
Jumlah	:	Rp.1.485.000,00;

(satu juta empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah);