



PUTUSAN

Nomor 78/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:

MIMIN SURYANA, Lahir di Jakarta, Tanggal 12 Januari 1959, Jenis Kelamin Perempuan, Bertempat tinggal di Griya Nusantara Jalan Bawean, No.85, Rt.004/Rw.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;
Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **HARRY PURNOMO**, semula beralamat di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara, RT.006/RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, sekarang tidak diketahui lagi alamat pastinya diwilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **Para Ahli Waris dari almarhum KASMADI** (Pak KASMADI meninggal dunia di Cirebon, tanggal 3 Oktober 2019);
 - a. **SALIMAH**, (Isteri Alm Kasmadi), Perempuan Lahir di Indramayu tanggal 15 Maret 1952, Umur 70 tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Enggano I No.146 BTN Nusantara RT.006/RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
 - b. **YATI NURHAYATI**, (Anak Kandung Alm Kasmadi dengan Ibu Salimah), Perempuan, lahir di Indramayu, tanggal 3 Oktober 1976, Umur 46 tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Enggano, No.147 Griya Nusantara, RT.006/RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, sebagai **TERGUGAT III**;Dalam hal ini Tergugat II dan Tergugat III memberikan Kuasa Insidentil kepada Jaya Sampurna (Tergugat IV) yang merupakan Anak Kandung dari Tergugat II dan Kakak Kandung dari Tergugat III berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 30 Januari 2023 dan telah dikabulkan Permohonan Kuasa Insidentil tersebut oleh Wakil Ketua Pengadilan Negeri pada tanggal 31 Januari 2023;

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/Pdt.G/2022/PN.Cbn



c. **JAYA SAMPURNA**, (Anak Kandung Alm Kasmadi dengan Ibu Salimah), Laki-laki, dilahirkan di Indramayu tanggal 10 Mei 1975, Umur 47 Tahun, Pekerjaan Tentara Nasional Indonesia (TNI) bertempat tinggal di Perum TTI, Jalan Yudhistira FB.76 No.10, RT.004/RW.010 Desa Tukmudal, Kecamatan Sumber, Kabupaten Cirebon, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN ATR/BPN KOTA CIREBON, beralamat di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo No.48, Kota Cirebon; Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1. Enar Ardhi Lesmana, 2. Abdul Basith, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:619/SKK-32.74.MP.02.02/XII/2022 tanggal 19 Desember 2022, yang telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor: 304/W/Pdt./2022/ PN.Cbn, tanggal 28 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 15 Desember 2022, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 15 Desember 2022 dalam Register Nomor 78/Pdt.G/2022/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

sebagai berikut dibawah ini :

- Bahwa Tergugat I pemilik sebidang tanah seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) dan berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 415 Kelurahan Argasunya Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994 No.1473/1994, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara RT.006 RW.002 Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Rumah Yati Nurhayati;
- Sebelah Barat : Rumah Harry Purnomo (rumah kosong);
- Sebelah Selatan : Rumah Pak Anas;
- Sebelah Timur : Jl Enggano I;

Selanjutnya di sebut sebagai **OBJEK SENGKETA**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas oleh Tergugat I pada tanggal 15 Juli 1998 telah dijual kepada Bapak KASMADI sekarang telah meninggal dunia dengan harga pasaran sebesar Rp.13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah), sebagaimana tertuang pada Kwitansi Jual-Beli yang dibuat serta ditandatangani oleh HARRY PURNOMO (Tergugat I);
- Bahwa atas sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas oleh Ahli Waris Almarhum KASMADI yakni Tergugat II (Isteri dari Alm Kasmadi) telah dijual kepada Penggugat dengan harga pasaran sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), sebagaimana tertuang pada Kwitansi Pembayaran atas pembelian tanah dan rumah SHM No.415 (10.121.04.05.1.00415) di Perumahan BTN Griya Nusantara Jalan Enggano I No.146, RT.6/RW.2, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon dengan luas Tanah 200 M2 (dua ratus meter persegi);
- Bahwa setelah tanah / rumah tersebut dibeli Penggugat baik surat-suratnya / Sertipikat (Tanda Bukti Hak) serta fisiknya Penggugat kuasai, begitu pula dengan kewajiban-kewajiban terhadap tanah dan bangunan rumah tinggal tersebut telah menjadi tanggung jawab Penggugat, diantaranya melakukan pembayaran listrik, air PAM dan Pajak Bumi Bangunan (PBB) dan lain sebagainya;
- Bahwa pada awalnya Pihak KASMADI tidak terpikir untuk cepat-cepat balik nama Sertipikat tanah tersebut dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama KASMADI, kemudian menjadi atas nama Penggugat, sehingga sertipikat tanah dimaksud masih tercatat atas nama Tergugat I;
- Bahwa untuk kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan rumah tinggal tersebut maka Penggugat menghendaki agar sertipikat tersebut dapat dibalik nama menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat I dengan maksud untuk melakukan balik nama atas tanah / bangunan tersebut dengan cara-cara menurut peraturan yang berlaku, namun usaha Penggugat dan Para Ahli Waris Alm Kasmadi sia-sia saja karena sampai saat ini baik Penggugat maupun Para Ahli Waris Alm Kasmadi tidak mengetahui secara pasti keberadaan Tergugat I tersebut ;
- Bahwa selanjutnya PENGGUGAT (MIMIN SURYANA) selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal tersebut telah datang ke Kantor TURUT TERGUGAT (Kantor Pertanahan Kota Cirebon), untuk mendapatkan informasi tentang proses balik nama atas Sertipikat Hak

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/Pdt.G/2022/PN.Cbn

Disclaimer

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



Milik Nomor 415 Kelurahan Argasunya Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994 No.1473/1994, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara, RT.006/ RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, Luas Tanah 200 M2 (dua ratus meter persegi), berdasarkan Kwitansi Jual Beli dibawah tangan tertanggal 26 November 2022, tersebut;

- Bahwa menurut keterangan TURUT TERGUGAT, atas dasar jual beli tanah antara TERGUGAT II (SALIMAH, Janda dari Alm Kasmadi), selaku Penjual dengan PENGGUGAT (MIMIN SURYANA) selaku Pembeli dapat dijadikan dasar untuk diproses balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 415, Kelurahan Argasunya, Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994, No.1473/1994, Luas 200 M2, apabila ada Putusan Pengadilan Negeri yang berkekuatan hukum tetap, mengenai sahnya jual beli atas bidang tanah tersebut;
- Bahwa PENGGUGAT (MIMIN SURYANA) menarik TURUT TERGUGAT sebagai pihak dalam gugatan ini, karena pada akhirnya kantor TURUT TERGUGAT yang akan melakukan proses balik nama pada Sertifikat Hak Milik No.415 Kelurahan Argasunya, Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994 No.1473/1994, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak HARRY PURNOMO, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara, RT.006/RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon menjadi atas nama Penggugat (Mimin Suryana);
- Bahwa oleh karena tanah beserta bangunan yang menjadi objek sengketa sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 415, Kelurahan Argasunya, Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994, No.1473/1994, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak HARRY PURNOMO, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara, RT.006/RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Rumah Yati Nurhayati;
- Sebelah Barat : Rumah Harry Purnomo (rumah kosong);
- Sebelah Selatan : Rumah Pak Anas;
- Sebelah Timur : Jl Enggano I;

Telah dilakukan transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Sdr Kasmadi (alm) ketika masih hidup secara dibawah tangan, yang kemudian Ahli Waris Almarhum KASMADI yakni TERGUGAT II (Isteri Alm KASMADI) menjual lagi tanah beserta bangunan rumah tinggal tersebut diatas kepada Penggugat sebagaimana Kwitansi Pembayaran tertanggal 26 November 2022, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menghendaki untuk balik nama sertipikat tanah beserta bangunan rumah tinggal yang menjadi objek sengketa atas Sertifikat Hak Milik No.415 Kelurahan Argasunya Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994 No.1473/1994, seluas 200 M2 (Duaratus meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak HARRY PURNOMO, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara RT.006 RW.002 Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, menjadi atas nama Penggugat;

- Bahwa TURUT TERGUGAT wajib melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu agar memproses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 415, Kelurahan Argasunya Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994, No.1473/1994, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak HARRY PURNOMO, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara RT.006/RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa, karena gugatan PENGGUGAT (MIMIN SURYANA) didukung dengan bukti-bukti yang otentik menurut hukum, maka PENGGUGAT (MIMIN SURYANA) mohon agar Gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Cirebon, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Jual Beli secara dibawah tangan antara Tergugat I dengan Sdr Kasmadi ketika masih hidup sebagaimana tertuang pada Kwitansi Pembelian Rumah SHM No.415 (10.21.04.05.1.00415) di BTN Griya Nusantara Jalan Enggano I No.146, RT.6/RW.2, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 415 Kelurahan Argasunya, Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994 No.1473/1994, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak Harry Purnomo, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara, RT.006/RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Rumah Yati Nurhayati;
- Sebelah Barat : Rumah Harry Purnomo (rumah kosong);
- Sebelah Selatan : Rumah Pak Anas;
- Sebelah Timur : Jl Enggano I;

Adalah Sah dan berkekuatan hukum;

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/Pdt.G/2022/PN.Cbn



3. Menyatakan Jual Beli dibawah tangan antara Salimah (Isteri Alm Kasmadi) dengan Penggugat sebagaimana tertuang pada Kwitansi tertanggal 26 November 2022 atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 415 Kelurahan Argasunya, Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994, No.1473/1994, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak Harry Purnomo, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara, RT.006/RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Rumah Yati Nurhayati;
 - Sebelah Barat : Rumah Harry Purnomo (rumah kosong);
 - Sebelah Selatan : Rumah Pak Anas;
 - Sebelah Timur : Jl Enggano I;Adalah Sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Penggugat Mimin Suryana sebagai Pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.415, Kelurahan Argasunya, Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994 No.1473/1994, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak Harry Purnomo, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara RT.006/RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Rumah Yati Nurhayati;
 - Sebelah Barat : Rumah Harry Purnomo (rumah kosong);
 - Sebelah Selatan : Rumah Pak Anas;
 - Sebelah Timur : Jl Enggano I;
6. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV bersama-sama Penggugat untuk melakukan proses balik nama di hadapan pejabat yang berwenang / Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Cirebon atas objek sengketa tersebut;
7. Menyatakan apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berhalangan, maka dengan Putusan Pengadilan, Penggugat diberi ijin / Kuasa untuk dan atas nama Tergugat IV menghadap Pejabat / Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Cirebon, untuk memproses Permohonan Balik Nama Hak, atas Sertifikat Hak Milik No.415, Kelurahan Argasunya, Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994 No.1473/1994, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak Harry



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Purnomo, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara, RT.006/RW.002 Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, menjadi Hak Milik atas nama Penggugat / Mimin Suryana;

8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat / Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Cirebon, untuk memproses Permohonan Balik Nama Hak atas Sertifikat Hak Milik No.415 Kelurahan Argasunya, Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994 No.1473/1994, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak Harry Purnomo, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara, RT.006/RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, menjadi Hak Milik atas nama Penggugat / Mimin Suryana;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat untuk taat dan patuh terhadap Putusan perkara ini;
10. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap sendiri dipersidangan dan Tergugat II, Tergugat III, datang menghadap Kuasa Insidentilnya dipersidangan yaitu Jaya Sampurna (Tergugat IV), Tergugat IV dan Kuasa Turut Tergugat datang menghadap Kuasa Hukumnya sedangkan untuk Tergugat maupun yang mewakilinya tidak pernah hadir meskipun telah dilakukan panggilan secara patut berdasarkan Relas Panggilan Nomor 78/Pdt.G/2022/PN.Cbn tanggal 14 Desember 2022, Relas Panggilan Nomor 78/Pdt.G/2022/PN.Cbn tanggal 26 Januari 2023 Relas Panggilan tersebut merupakan panggilan secara umum yang ditempelkan pada Papan Pengumuman Kantor Pemda Kota Cirebon, oleh karenanya maka persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena persidangan dilakukan tanpa hadirnya Tergugat maka berdasarkan ketentuan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan berkaitan dengan Kewajiban Mediasi, maka dalam perkara ini dilakukan Mediasi kepada pihak yang hadir yaitu Pihak Penggugat (Prinsipal), Pihak Tergugat II, III, IV dan Pihak Turut Tergugat, untuk itu menunjuk Mediatornya yaitu Galuh Rahma Esti, S.H., M.H., yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Cirebon;

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/Pdt.G/2022/PN.Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Hasil Laporan dari Mediator pada tanggal 7 Februari 2023 menyatakan bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Insidentil Tergugat II, III, dan Tergugat IV serta Kuasa Turut Tergugat memberikan Jawaban pada tanggal 7 Februari 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT II, III, IV :

- Bahwa yang menjadi Objek Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah awalnya Pak KASMADI orangtua Tergugat III dan IV dan Tergugat II (anak-anak kandung alm. KASMADI dan isteri alm KASMADI) telah membeli sebidang tanah dan bangunan yang di atasnya berdiri sebuah rumah SHM No.415 (10.21.04.05.1.00415) di BTN Griya Nusantara JI Enggano I No.146, RT.6 RW.2 Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dari seorang yang bernama HARRY PURNOMO (Tergugat I) atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang telah ber-Sertifikat Hak Milik No.415 Kelurahan Argasunya, Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994 No.1473/1994, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak HARRY PURNOMO, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara, RT.006/RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Rumah Yati Nurhayati;
 - Sebelah Barat : Rumah Harry Purnomo (rumah kosong);
 - Sebelah Selatan : Rumah Pak Anas;
 - Sebelah Timur : JI Enggano I;
- Bahwa kemudian setelah orang tua Tergugat III, IV (KASMADI) meninggal dunia dengan persetujuan Tergugat III dan Tergugat IV, Tergugat II (isteri alm KASMADI) telah menjual secara dibawah tangan kepada Penggugat sebagaimana tertuang pada Kwitansi tertanggal 26 November 2022, atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatas tanah tersebut yang telah ber-Sertifikat Hak Milik No. 415, Kelurahan Argasunya, Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994 No.1473/1994, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak HARRY PURNOMO, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara RT.006 RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dengan batas-batas :

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/Pdt.G/2022/PN.Cbn



- Sebelah Utara : Rumah Yati Nurhayati;
 - Sebelah Barat : Rumah Harry Purnomo (rumah kosong);
 - Sebelah Selatan : Rumah Pak Anas;
 - Sebelah Timur : Jl Enggano I;
- Bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak berkeberatan sama sekali dengan adanya gugatan dari Penggugat terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan Penggugat diatas, karena memang benar Tergugat II dengan persetujuan Tergugat III dan Tergugat IV telah menjual objek sengketa tersebut kepada Penggugat, sehingga Penggugat berkewajiban guna kepentingannya untuk menempuh proses balik nama atas sebidang tanah sebagaimana disebutkan dalam Surat Gugatan Penggugat guna balik nama dari semula atas nama Pemegang Hak HARRY PURNOMO menjadi atas nama Penggugat (MIMIN SURYANA) sebagai Pembeli yang beritikad baik;
- Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya dengan tegas Tergugat II, III dan IV menyatakan tidak menyangkal dalil-dalil Penggugat, dan membenarkan serta tidak disangkal kebenarannya mengenai hal-hal yang secara nyata diakui dalam jawaban ini;
- Bahwa Penggugat sebagai Pembeli beritikad baik telah membeli sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatas tanah tersebut yang telah ber-Sertifikat Hak Milik No.415 Kelurahan Argasunya Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994 No.1473/1994, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak HARRY PURNOMO, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara, RT.006/RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Rumah Yati Nurhayati;
 - Sebelah Barat : Rumah Harry Purnomo (rumah kosong);
 - Sebelah Selatan : Rumah Pak Anas;
 - Sebelah Timur : Jl Enggano I;
- Adalah sah menurut hukum;
- Bahwa jual beli dibawah tangan yang dilakukan oleh Tergugat II dengan Penggugat atas persetujuan Tergugat III dan Tergugat IV, sehingga oleh karenanya jual-beli dibawah tangan tersebut sah menurut hukum;
- Bahwa tentang maksud Penggugat yang nantinya akan pengajuan untuk balik nama atas sertipikat tersebut kepada Kantor Badan Pertanahan Kotamadya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cirebon, tidaklah bertentangan dengan hukum serta Undang Undang, karena peralihan Hak tersebut sah dan berdasarkan hukum;

- Segala Bahwa sesuai dengan azas hukum yang berlaku, maka Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Hukum;

Berdasarkan atas segala uraian-uraian Jawaban sebagaimana Tergugat II, III dan Tergugat IV kemukakan diatas, maka mohon sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut : Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Atau

Segala keputusan dalam perkara ini Kami serahkan sepenuhnya kepada pertimbangan Majelis Hakim;

JAWABAN TURUT TERGUGAT :

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 Milik Nomor 415/Argasunya, Gambar Situasi Nomor 01473/1994 tanggal 31-08-1994 Luas 200 M², tercatat atas nama Harry Purnomo yang terletak di Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;
5. Bahwa Penggugat menyatakan dalam Surat Gugatannya, bahwa pada tanggal 15 Juli 1998 telah terjadi kesepakatan jual beli antara Tergugat I dengan Almarhum Kasmadi secara dibawah tangan dengan hanya memberikan bukti pembayaran jual beli berupa kwitansi yang ditandatangani oleh Harry Purnomo terhadap bidang tanah bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 415/Argasunya, Gambar Situasi Nomor 01473/1994 tanggal 31-08-1994 Luas 200 M², tercatat atas nama Harry Purnomo;
6. Bahwa menurut keterangan Penggugat dalam Surat Gugatannya, Penggugat membeli sebidang tanah beserta bangunannya dari istri Almarhum Kasmadi yaitu Salimah (Tergugat II), pada tanggal 26 November 2022 dengan bukti transaksi berupa kwitansi pembayaran;

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/Pdt.G/2022/PN.Cbn



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;
8. Bahwa dalam rangka pemeliharaan data, perubahan data yuridis suatu bidang tanah yang sudah terdaftar dimungkinkan dilakukan dengan dasar berupa Putusan Pengadilan. Hal tersebut dimuat dalam Pasal 94 ayat (1) dan ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:
 - "(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksana-kan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.
 - (2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
 - b. peralihan hak karena pewarisan;
 - c. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
 - d. pembebanan Hak Tanggungan;
 - e. peralihan Hak Tanggungan;
 - f. hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
 - g. pembagian hak bersama;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
 - i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
 - j. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.”
8. Bahwa mencermati dalil-dalil gugatan penggugat dan demi terwujudnya kepastian hukum bagi Para Pihak, maka atas dalil-dalil gugatan yang penggugat ajukan 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 :

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Turut Tergugat akan tunduk dan patuh pada Keputusan Majelis Hakim dalam Perkara ini;
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 terhadap Jawaban Kuasa Insidentil Tergugat II, III, dan Tergugat IV serta Jawaban Kuasa Turut Tergugat tersebut, Penggugat menyampaikan Repliknya secara lisan tanggal 7 Februari 2023 yang pada intinya tetap mempertahankan dalil-dalil gugatannya, begitu pula Kuasa Insidentil Tergugat II, III, dan Tergugat IV serta Kuasa Turut Tergugat atas Replik yang disampaikan oleh Kuasa Penggugat telah pula menyampaikan Dupliknya secara lisan pada hari itu juga tanggal 7 Februari 2023 yang pada intinya tetap mempertahankan dalil-dalil Jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak tidak mengajukan Kesimpulan;

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;

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/Pdt.G/2022/PN.Cbn



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah agar Pengadilan Negeri menyatakan sah kwitansi pembelian sebidang tanah dan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan antara Penggugat (Mimin Suryana) dan Tergugat II (Salimah), pada tanggal 26 November 2022, dan telah dibayar lunas untuk pembelian sebidang tanah di Perumahan BTN Griya Nusantara Jalan Enggano I, No.146, Rt.006/Rw.002, Kelurahan Argasurya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, luas tanah 200 M2 dengan harga Rp.200.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, serta menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik sebagai pemilik sah atas sebidang tanah tersebut, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 415 yang berlokasi di Kelurahan Argasanya, Kecamatan Harjamukti, Kotamadya Cirebon, Propinsi Jawa Barat, dan Surat Ukur tanggal 31 Agustus 1994, Nomor 1473/1994 seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), atas nama Pemegang Hak Harry Purnomo (Tergugat I), bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 415 tersebut sekarang ada pada Penggugat;

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda **P-1** fotokopi sesuai asli berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat (Mimin Suryana) NIK 3274035201590006, **P-2** fotokopi sesuai asli berupa Kartu Keluarga No.3274031203210006 atas nama Kepala Keluarga Mimin Suryana, **P-3** foto kopi sesuai asli berupa SHM No.415 atas nama pemegang hak Harry Purnomo, **P-4** foto kopi sesuai asli berupa Kwitansi Pembayaran atas nama Bapak B Kasmadi yang telah membayar sejumlah uang sebesar Rp.18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) kepada Harry Purnomo (Tergugat I) pada tanggal 15 Juli 1998, **P-5** foto kopi sesuai asli berupa Kwitansi Pembayaran yang membayar yaitu Ibu Mimin Suryana (Penggugat) membayar kepada Salimah (Tergugat II) untuk pembelian rumah dengan SHM 415 sejumlah Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 26 November 2022, **P-6** foto kopi sesuai asli berupa KTP atas nama Salimah (Tergugat II), **P-7** fotokopi sesuai asli berupa Kartu Keluarga No.3274031711190005 atas nama Kepala Keluarga Salimah (Tergugat II), **P-8** foto kopi dari asli berupa KTP atas nama Jaya Sampurna (Tergugat IV) tertanggal

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/Pdt.G/2022/PN.Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21-5-2015, **P-9** foto kopi dari asli berupa KTP atas nama Yati Nurhayati (Tergugat III) tertanggal 27 Mei 2012, **P-10** fotokopi sesuai asli berupa Kartu Keluarga No.324031605070147 atas nama Kepala Keluarga Moh. Dirja, **P-11** fotokopi sesuai asli berupa Pembayaran PBB atas nama Wajib Pajak B. Kasmadi, **P-12** fotokopi sesuai asli berupa Kartu Keluarga No.3209151607080030 atas nama Kepala Keluarga Jaya Sampurna (Tergugat IV), **P-13** fotokopi sesuai asli berupa KTP atas nama Kasnadi, **P-14** fotokopi sesuai asli berupa Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 25 September 2019, **P-15** fotokopi sesuai asli berupa Surat Pernyataan Ahli Waris, **P-16** fotokopi sesuai asli berupa Kutipan Akta Kematian atas nama Kasmadi tertanggal 20 November 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat tertanda **TT-1** foto kopi sesuai asli berupa Buku Tanah atau Sertifikat Hak Milik Nomor 415, an. Harry Purwanto, yang terletak di Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kotamadya Cirebon, luas tanah 200 M2;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam persidangan telah mengajukan dua orang saksi yakni **1. Saksi DEDE ROSTIATI** dan **2. Saksi UYUN PERMANA**;

Menimbang, bahwa **Saksi DEDE ROSTIATI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi Dede kenal dengan Penggugat, Harry Purnomo dan Almarhum Kasmadi;
- Bahwa, Saksi Uyun ada rumah di lokasi yang saat ini menjadi obyek jual beli rumah antara Penggugat (Mimin Suryana) sebagai pembeli dan Salimah (Tergugat II) sebagai penjual;
- Bahwa, Ahli Waris dari Almarhum Kasmadi telah menjual sebidang tanah yang ada rumah di atasnya yaitu Salimah (Istri dari Alm Kasmadi) sebagai Penjual dan Mimin Suryana (Penggugat) sebagai Pembeli;
- Bahwa, letak sebidang tanah terdapat rumah di atasnya tersebut di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara Rt.006/Rw.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, luas sekira 200 M2;
- Bahwa, sudah dibayar lunas oleh Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Salimah (Tergugat II);
- Bahwa, sudah bersertipikat atas nama Harry Purnomo (Tergugat I);
- Bahwa, Saksi Dede melihat pada saat proses jual beli sebidang tanah terdapat rumah di atasnya tersebut antara Tergugat I (Harry Purnomo) dengan Almarhum Kasmadi untuk pembayarannya di rumah Almarhum Kasmadi;

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/Pdt.G/2022/PN.Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi juga mengetahui jual beli antara Tergugat II (Salimah) sebagai penjual dengan Penggugat (Mimin Suryana) sebagai pembeli;
- Bahwa, Tergugat II (Harry Purnomo) mendapatkannya dari membeli dari pengumuman lelang;

Menimbang, bahwa **Saksi UYUN PERMANA**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi Dede kenal dengan Penggugat, Harry Purnomo dan Almarhum Kasmadi;
- Bahwa, Saksi Uyun ada rumah di lokasi yang saat ini menjadi obyek jual beli rumah antara Penggugat (Mimin Suryana) sebagai pembeli dan Salimah (Tergugat II) sebagai penjual;
- Bahwa, Ahli Waris dari Almarhum Kasmadi telah menjual sebidang tanah yang ada rumah di atasnya yaitu Salimah (Istri dari Alm Kasmadi) sebagai Penjual dan Mimin Suryana (Penggugat) sebagai Pembeli;
- Bahwa, letak sebidang tanah terdapat rumah di atasnya tersebut di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara Rt.006/Rw.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, luas sekira 200 M2;
- Bahwa, sudah dibayar lunas oleh Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Salimah (Tergugat II);
- Bahwa, sudah bersertipikat atas nama Harry Purnomo (Tergugat I);
- Bahwa, Saksi Dede melihat pada saat proses jual beli sebidang tanah terdapat rumah di atasnya tersebut antara Tergugat I (Harry Purnomo) dengan Almarhum Kasmadi untuk pembayarannya di rumah Almarhum Kasmadi;
- Bahwa, Saksi juga mengetahui jual beli antara Tergugat II (Salimah) sebagai penjual dengan Penggugat (Mimin Suryana) sebagai pembeli;
- Bahwa, Tergugat II (Harry Purnomo) mendapatkannya dari membeli dari pengumuman lelang;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi untuk memberikan keterangan didepan persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I tidak hadir meskipun telah dilakukan panggilan secara patut maka Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat I telah melepaskan hak untuk membela kepentingannya di muka persidangan;

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/Pdt.G/2022/PN.Cbn



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat sesuai bukti-bukti yang telah diajukan ke muka persidangan dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-5 yaitu foto kopi sesuai aslinya berupa Kwitansi Pembayaran untuk pembelian rumah yang beralamat di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara Rt.006/Rw.002, Kelurahan Argasanya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, luas sekira 200 M2 Tergugat II (Salimah) sebagai Penjual dan Penggugat (Mimin Suryana) sebagai Pembeli dengan kesepakatan harga Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 26 November 2022 sehingga dari bukti surat tersebut terjadilah hubungan hukum jual beli yang telah dilakukan dengan terangdan tunai berdasarkan Pasal 1457 KUHPperdata;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata menegaskan tentang syarat sahnya perjanjian yakni :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;

Bahwa Penggugat (Mimin Suryana) dan Tergugat II (Salimah) telah bersepakat melakukan jual beli dengan adanya Kwitansi Pembayaran untuk pembelian rumah yang beralamat di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara Rt.006/Rw.002, Kelurahan Argasanya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, luas sekira 200 M2 Tergugat II (Salimah) sebagai Penjual dan Penggugat (Mimin Suryana) sebagai Pembeli dengan kesepakatan harga Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 26 November 2022 dan Penggugat telah membayar lunas sejumlah uang tersebut dengan adanya kwitansi bukti P-5 sehingga diserahkan oleh Tergugat II (Salimah) Sertifikat Hak Milik kepada Penggugat selaku Pembeli bukti P-3 ;

2. Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;

Bahwa kecakapan meliputi tentang hal layak atau tidaknya seseorang mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian, dimana tidak ada suatu hal yang menunjukkan bahwa baik Penggugat maupun Tergugat II pada saat membuat perjanjian dikategorikan sebagai orang-orang dewasa dan juga Penggugat dan Tergugat II cakap hukum, Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat II selaku Penjual, dan telah dibayar dengan terang dan tunai oleh Penggugat kepada Tergugat II;



3. Adanya objek;

Bahwa dalam perjanjian tersebut jelas yang menjadi objek perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II yaitu pembelian rumah yang beralamat di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara Rt.006/Rw.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, luas sekira 200 M2 Tergugat II (Salimah) sebagai Pembeli dan Penggugat (Mimin Suryana) sebagai Pembeli ;

4. Adanya klausula yang halal;

Bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II didasari adanya hubungan hukum perajjian jual beli secara terang dan tunai oleh karenanya jelas bahwa perjanjian tersebut didasari oleh suatu sebab yang halal atau dengan kata lain memiliki alas hak yang benar;

Menimbang, bahwa dalam persidangan sama sekali tidak ditemukan adanya alasan-alasan yang membatalkan atau dapat dibatalkannya perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat II, dan dalam hal ini Tergugat II merupakan Istri dari Almarhum Kasmadi dan Almarhum Kasmadi dari pernikahannya dengan Tergugat II dikaruniai 2 (dua) orang anak kandung yaitu 1. Tergugat IV (Jaya Sampurna) dan 2. Tergugat III (Yati Nurhayati) sebagaimana bukti surat bertanda P-14 dan P-15;

Menimbang, bahwa untuk identitas diri Penggugat terdapat pada bukti surat bertanda P-1, P-2, dan untuk identitas diri dari Tergugat II terdapat pada bukti surat bertanda P-6, P-7, dan untuk identitas diri Tergugat III terdapat pada bukti surat bertanda P-9, P-10, serta untuk identitas diri Tergugat IV terdapat pada bukti surat bertanda P-8, P-12, untuk identitas diri Almarhum Pak Kasmadi terdapat pada bukti surat bertanda P-13;

Menimbang, bahwa untuk pembayaran SPT dan PBB yang membayarnya Almarhum Kasmadi dan nama wajib pajak atas nama B.Kasmadi terdapat bukti surat bertanda P-11;

Menimbang, bahwa Almarhum Kasmadi telah meninggal dunia pada tanggal 3 Oktober 2019, terdapat pada bukti surat bertanda P-16;

Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka berdasarkan uraian pertimbangan tersebut terhadap petitum ke-2 dan ke-3 dari gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014, itikad baik seorang pembeli dapat dilihat dari :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah :
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum.
 - Atau pembelian tanah dihadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 Tahun 1997)
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa setempat);
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek yang diperjanjikan antara lain :
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status sita/Hak Tanggungan;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat tersebut memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah dengan Pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah membeli tanah kapling yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara Rt.006/Rw.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, luas sekira 200 M2 Tergugat II (Salimah) sebagai Penjual dan Penggugat (Mimin Suryana) sebagai Pembeli dengan kesepakatan harga Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 26 November 2022 dan Penggugat telah membayar lunas sejumlah uang tersebut dengan adanya kwitansi bukti P-5 dan Penggugat mengetahui secara pasti bahwa kondisi objek sengketa berupa tanah kapling tersebut adalah benar milik Tergugat II (Salimah) sebagaimana bukti surat tertanda P-3 berupa Sertifikat Hak Milik No.415 atas nama pemegang hak Harry Purnomo yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara Rt.006/Rw.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, luas sekira 200 M2;

Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/Pdt.G/2022/PN.Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas objek berupa tanah beriku bangun rumah di atasnya tersebut tidak terbukti bahwa sedang dalam status sita ataupun dibebankan Hak Tanggungan oleh karena Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 415, seluas 200 M2 sebelumnya dikuasai oleh Tergugat dan setelah terjadi transaksi jual beli telah diserahkan kepada Penggugat dan saat ini SHM No.345 ada pada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, cukuplah bagi Majelis Hakim guna menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka terhadap petitum ke-4 dari gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap petitum ke-5 dari gugatan Penggugat yang meminta agar Pengadilan Negeri Cirebon menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 415, Kelurahan Argasunya, Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994, No.1473/1994, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak HARRY PURNOMO, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara, RT.006/ RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Rumah Yati Nurhayati;
- Sebelah Barat : Rumah Harry Purnomo (rumah kosong);
- Sebelah Selatan : Rumah Pak Anas;
- Sebelah Timur : Jl Enggano I;

Untuk itu petitum Penggugat ke-5 dinyatakan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke -5 Penggugat dikabulkan maka untuk itu petitum ke-6 gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa agar apa yang menjadi pokok dari gugatan Penggugat dapat dilaksanakan sehingga gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia serta untuk menyempurnakan proses peralihan hak atas sebidang tanah kapling tersebut sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, maka terhadap petitum ke-7 dan petitum ke-8 dari gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok yang dituntut oleh Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya telah dikabulkan, maka kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat untuk tunduk,

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/Pdt.G/2022/PN.Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

patuh dan taat atas putusan ini dan oleh karenanya terhadap petitum ke-9 dari gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan dikabulkan seluruhnya, maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1457 KUHPerdara, Pasal 1320 KUHPerdara, SEMA Nomor 5 Tahun 2014 dan ketentuan peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Jual Beli secara dibawah tangan antara Tergugat I dengan Sdr Kasmadi ketika masih hidup sebagaimana tertuang pada Kwitansi Pembelian Rumah SHM No.415 (10.21.04.05.1.00415) di BTN Griya Nusantara Jalan Enggano I No.146, RT.6/RW.2, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 415 Kelurahan Argasunya, Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994 No.1473/1994, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak Harry Purnomo, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara, RT.006/RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Rumah Yati Nurhayati;
 - Sebelah Barat : Rumah Harry Purnomo (rumah kosong);
 - Sebelah Selatan : Rumah Pak Anas;
 - Sebelah Timur : Jl Enggano I;Adalah Sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Jual Beli dibawah tangan antara Salimah (Isteri Alm Kasmadi) dengan Penggugat sebagaimana tertuang pada Kwitansi tertanggal 26 November 2022 atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 415 Kelurahan Argasunya, Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994, No.1473/1994, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak Harry Purnomo, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara, RT.006/RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Rumah Yati Nurhayati;
 - Sebelah Barat : Rumah Harry Purnomo (rumah kosong);

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/Pdt.G/2022/PN.Cbn



- Sebelah Selatan : Rumah Pak Anas;
- Sebelah Timur : Jl Enggano I;

Adalah Sah dan berkekuatan hukum;

4. Menyatakan Penggugat Mimin Suryana sebagai Pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.415, Kelurahan Argasunya, Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994 No.1473/1994, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak Harry Purnomo, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara RT.006/RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Rumah Yati Nurhayati;
 - Sebelah Barat : Rumah Harry Purnomo (rumah kosong);
 - Sebelah Selatan : Rumah Pak Anas;
 - Sebelah Timur : Jl Enggano I;
6. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV bersama-sama Penggugat untuk melakukan proses balik nama di hadapan pejabat yang berwenang / Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Cirebon atas objek sengketa tersebut;
7. Menyatakan apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berhalangan, maka dengan Putusan Pengadilan, Penggugat diberi ijin / Kuasa untuk dan atas nama Tergugat IV menghadap Pejabat / Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Cirebon, untuk memproses Permohonan Balik Nama Hak, atas Sertifikat Hak Milik No.415, Kelurahan Argasunya, Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994 No.1473/1994, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak Harry Purnomo, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara, RT.006/RW.002 Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, menjadi Hak Milik atas nama Penggugat / Mimin Suryana;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat / Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Cirebon, untuk memproses Permohonan Balik Nama Hak atas Sertifikat Hak Milik No.415 Kelurahan Argasunya, Gambar Situasi tanggal 31 Agustus 1994 No.1473/1994, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak Harry Purnomo, yang terletak di Jalan Enggano No.146 BTN Nusantara, RT.006/RW.002, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, menjadi Hak Milik atas nama Penggugat / Mimin Suryana;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat untuk tunduk, taat dan patuh terhadap Putusan perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.495.000,00 (dua juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, pada hari Senin, tanggal 13 Maret 2023, oleh Kami, Fitra Renaldo, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Masridawati, S.H., dan Yustisia Permatasari, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 15 Maret 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Purwaningsih, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Kuasa Insidentil Tergugat II, III, dan Tergugat IV serta Kuasa Turut Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

MASRIDAWATI, S.H.

FITRA RENALDO, S.H., M.H.

Ttd

YUSTISIA PERMATASARI, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

PURWANINGSIH, S.H.

Perincian biaya :

- | | |
|-------------------------------|------------------|
| 1. Pendaftaran/PNBP | Rp. 30.000,00 |
| 2. Pemberkasian/ATK | Rp. 100.000,00 |
| 3. Penggandaan Kertas | Rp. 50.000,00 |
| 4. PNBP Panggilan I Penggugat | Rp. 10.000,00 |
| 5. Biaya Panggilan Tergugat | Rp. 1.305.000,00 |

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/Pdt.G/2022/PN.Cbn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.	PNBP Panggilan I per Relas	Rp.	40.000,00
7.	Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	900.000,00
8.	PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,00
9.	Biaya Sumpah Saksi	Rp.	30.000,00
10.	Redaksi	Rp.	10.000,00
11.	<u>Materai</u>	Rp.	<u>10.000,00+</u>
	Jumlah	Rp.	2.495.000,00

(dua juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah).