



PUTUSAN

Nomor 14/Pdt.G/2023/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:

JAENAL, Lahir di Kota Cirebon, Tanggal 10 Desember 1961, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Bertempat tinggal di Kp. Cangkol Tengah Rt.005/Rw.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan

1. **AHLI WARIS dari ALMARHUMAH PARIYAH** (meninggal dunia di Cirebon tanggal 9 Maret 2007), semula beralamat di Kp.Cangkol Tengah Rt.005/Rw.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat. Sekarang tidak diketahui lagi keberadaan alamat tinggalnya yang pasti di Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **SAMSUDIN**, Lahir di Kota Cirebon, 8 April 1969, Umur 53 tahun, Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, semula beralamat di Kp.Cangkol Tengah, Rt.005/Rw.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat. Sekarang tidak diketahui lagi keberadaan alamat tinggalnya yang pasti di Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT Cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN PROVINSI JAWA BARAT Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA CIREBON**, Beralamat kantor di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo, Nomor 44, Keluraha Sukapura, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, Jawa Barat;



Dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Cirebon yang bernama Ruminah, S.Si,M.Eng, memberikan Kuasa Khusus berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 116/SKK-32.74.MP.02.02/III/2021 tertanggal 9 Maret 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor: 93/W/Pdt/2023/PN.Cbn, tanggal 30 Maret 2023, Kepada 1. Dwi Rinto Yulias Setyono, S.ST sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, 2. Anang Hendri Prayogo, S.ST., sebagai Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, 3. Aries Gunadi, S.H., sebagai Penata Pertanahan Pertama pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, 4. Alif Puspo Ardianto, S.E., sebagai Penata Pertanahan Pertama pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, 5. Enar Ardhi Lesmana, S.H., sebagai Analis Hukum Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, 6. Abdul Basith sebagai Asisten Pengadministrasi Umum pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, kelimanya beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, Jalan Dr.Wahidin Sudiro Nomor 44 Kota Cirebon, 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 23 Februari 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 23 Februari 2023 dalam Register Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa awalnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II, memiliki sebidang tanah dan Bangunan dengan luas 70 M² (tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Kp. Cangkol Tengah, RT.005/RW.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana SHM No. 2115/Lemahwungkuk, Surat Ukur tanggal 10

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2001, No. 77/Lemahwungkuk/2001 tercatat atas nama PARIYA (TERGUGAT I) dan SAMSUDIN (TERGUGAT II), dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Barat : Rumah Pak Bakri
- Sebelah Selatan : Jalan (Gang)
- Sebelah Timur : Rumah Pak Firman

2. Bahwa PENGUGAT merupakan pembeli obyek tanah dan bangunan sebagaimana SHM No.2115/Lemahwungkuk tersebut, yang telah dibeli secara dibawah tangan dari PARIYA (TERGUGAT I) dan SAMSUDIN (TERGUGAT II) dengan harga Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), sebagaimana Surat Keterangan Jual Beli Rumah Tinggal tanggal 1 Januari 2007 yang di tandatangani oleh PENGUGAT dan PARIYA (TERGUGAT I) dan SAMSUDIN (TERGUGAT II) serta di ketahui oleh saksi-saksi berikut RT, RW setempat adalah Jual Beli yang sah dan mengikat secara hukum;
3. Bahwa kemudian diketahui PARIYA (TERGUGAT I) pada tanggal 9 Maret 2007 meninggal dunia karena sakit, sebagaimana Surat Pernyataan tanggal 12 November 2018 yang ditandatangani oleh Ketua RW setempat (Nasrudin) diketahui oleh saksi-saksi berikut RT, RW setempat dan Surat Keterangan No. 400/219/Kel.Lmwk tanggal 12 November 2018 yang ditandatangani oleh Lurah Lemahwungkuk, diberitahukan juga bahwa Tergugat (PARIYA) semasa hidupnya tidak menikah dan tidak memiliki keturunan, kemudian tidak memiliki NPWP (Nomor Peserta Wajib Pajak) dan berpenghasilan dibawah PTKP (Penghasilan Tidak Kena Pajak). kemudian setelah Almarhumah PARIYA meninggal dunia, SAMSUDIN (TERGUGAT II) pergi dari Kp. Cangkol Tengah, RT.005/RW.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat;
4. Bahwa setelah PENGUGAT membeli sebidang tanah dan bangunan sebagaimana terurai dalam SHM No.2115/Lemahwungkuk Surat Ukur tanggal 10 September 2001, No. 77/Lemahwungkuk/2001, Luas 70 M² tercatat atas nama PARIYA (TERGUGAT I) dan SAMSUDIN (TERGUGAT II), oleh PENGUGAT atas sebidang tanah dan bangunan tersebut langsung diurus, dikuasai dan ditempati, kemudian telah melakukan Pembayaran PDAM atas nama JAENAL (PENGUGAT), Pembayaran PLN atas nama JAENAL (PENGUGAT) dan Pembayaran SPPT-PBB dengan atas nama PARIYA (TERGUGAT I) dan SAMSUDIN (TERGUGAT II) tersebut hingga

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2023/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

saat ini dibayarkan oleh PENGUGAT, namun SPPT-PBB tersebut belum bisa di balik nama ke atas nama PENGUGAT karena Sertipikat masih atas nama PARIYA (TERGUGAT I) dan SAMSUDIN (TERGUGAT II), maka PENGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Barat : Rumah Pak Bakri
- Sebelah Selatan : Jalan (Gang)
- Sebelah Timur : Rumah Pak Firman

5. Bahwa setelah diurus, dikuasai dan ditempati, PENGUGAT baru menyadari SHM No. 2115/Lemahwungkuk, Surat Ukur tanggal 10 September 2001, No. 77/Lemahwungkuk/2001, Luas 70 M² tercatat atas nama PARIYA (TERGUGAT I) dan SAMSUDIN (TERGUGAT II) belum di balik nama ke atas nama PENGUGAT, maka PENGUGAT, bahwa karena PARIYA (TERGUGAT I) telah meninggal dunia maka PENGUGAT mencari tahu keberadaan dan tempat tinggal AHLI WARIS (ALMH. PARIYAH) TERGUGAT I dan SAMSUDIN (TERGUGAT II) karena PENGUGAT akan melakukan proses balik nama atas SHM No. 2115/Lemahwungkuk, Surat Ukur tanggal 10 September 2001, No. 77/Lemahwungkuk/2001, Luas 70 M² tercatat atas nama PARIYA (TERGUGAT I) dan SAMSUDIN (TERGUGAT II) ke atas nama PENGUGAT, namun usaha PENGUGAT sia-sia karena keberadaan dan tempat tinggal AHLI WARIS (ALMH. PARIYAH) TERGUGAT I dan SAMSUDIN (TERGUGAT II) tidak diketahui keberadaan dan tempat tinggalnya diwilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, di dasari Surat Keterangan Nomor : 470/218-Kel.Lwk tanggal 7 November 2022 yang ditandatangani oleh Lurah Lemahwungkuk;
6. Bahwa demi kepastian hukum atas kepemilikan sebidang tanah dan bangunan sebagaimana terurai dalam SHM No. 2115/Lemahwungkuk Surat Ukur tanggal 10 September 2001 No. 77/Lemahwungkuk/2001 luas 70 M² tercatat atas nama PARIYA (TERGUGAT I) dan SAMSUDIN (TERGUGAT II), maka PENGUGAT selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan tersebut datang ke Kantor TURUT TERGUGAT untuk mendapatkan informasi tentang proses Balik Nama atas SHM No. 2115/Lemahwungkuk, Luas 70 M² atas nama PARIYA (TERGUGAT I) dan SAMSUDIN (TERGUGAT II), akan dibalik nama ke atas nama JAENAL (PENGUGAT);

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2023/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

7. Bahwa menurut TURUT TERGUGAT, melalui Loker Informasi, Jual Beli yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT selaku Pembeli dengan PARIYA (TERGUGAT I) dan SAMSUDIN (TERGUGAT II) selaku Penjual, dengan dasar Surat Keterangan Jual Beli Rumah Tinggal tanggal 1 Januari 2007 tidak dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama atas SHM No. 2115/Lemahwungkuk pada Kantor TURUT TERGUGAT. Namun dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama atas SHM No. 2115/Lemahwungkuk, Surat Ukur tanggal 10 September 2001, No. 77/Lemahwungkuk/2001, Luas 70 M² tercatat atas nama PARIYA (TERGUGAT I) dan SAMSUDIN (TERGUGAT II) kepada JAENAL (PENGGUGAT), apabila ada Putusan atau Penetapan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap mengenai sahnyanya jual beli atas sebidang tanah dan bangunan, sebagaimana Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
8. Bahwa PENGGUGAT menarik TURUT TERGUGAT sebagai pihak dalam gugatan ini karena pada akhirnya Kantor Turut Tergugat yang akan melakukan proses balik nama atas SHM No. 2115/Lemahwungkuk, Surat Ukur tanggal 10 September 2001, No. 77/Lemahwungkuk/2001, Luas 70 M² tercatat atas nama PARIYA (TERGUGAT I) dan SAMSUDIN (TERGUGAT II) ke atas nama JAENAL (PENGGUGAT);
9. Bahwa Peralihan Hak atas tanah termasuk keperluan Balik Nama atas Sertipikat 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 PPAT termasuk diantaranya Putusan Pengadilan Negeri yang berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde) sehingga Putusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap dapat disamakan dengan Akta atau Surat Otentik yang dapat dijadikan dasar Pengajuan Pendaftaran atau Balik Nama Sertipikat Hak Milik (Vide Pasal 37 ayat (2) dan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997);
10. Bahwa oleh karena jual beli antara PENGGUGAT dengan PARIYA (TERGUGAT I) dan SAMSUDIN (TERGUGAT II) dilakukan dengan cara dibawah tangan sebagaimana Surat Keterangan Jual Beli Rumah Tinggal tanggal 1 Januari 2007 yang belum dituangkan dalam Akta Jual Beli, dan oleh karena jual beli tersebut telah memenuhi Hukum Adat, dimana jual beli tersebut dilakukan secara terang, tunai, dan sudah serah terima barangnya (sertipikat berikut tanah dan bangunan) sehingga memenuhi pula aturan hukum yang sah, maka berkenan kiranya Pengadilan Negeri Cirebon melalui

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk mengesahkan Jual Beli tersebut;

11. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT melalui Pengadilan Negeri Cirebon mengajukan Gugatan terhadap PARIYA (TERGUGAT I) dan SAMSUDIN (TERGUGAT II) dan TURUT TERGUGAT, karena dengan Putusan Pengadilan Negeri Cirebon yang telah berkekuatan hukum tetap, maka PENGGUGAT dapat melakukan proses Balik Nama atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Cangkol Tengah, RT.005/RW.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon Provinsi Jawa Barat, sebagaimana terurai dalam SHM No. 2115/Lemahwungkuk, Surat Ukur tanggal 10 September 2001, No. 77/Lemahwungkuk/2001, Luas 70 M² tercatat atas nama PARIYA (TERGUGAT I) dan SAMSUDIN (TERGUGAT II) menjadi ke atas nama JAENAL (PENGGUGAT);
12. Bahwa TURUT TERGUGAT wajib melaksanakan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yaitu agar memproses balik nama atas SHM No. 2115/Lemahwungkuk, Surat Ukur tanggal 10 September 2001, No. 77/Lemahwungkuk/2001, Luas 70 M² tercatat atas nama PARIYA (TERGUGAT I) dan SAMSUDIN (TERGUGAT II) menjadi ke atas nama JAENAL (PENGGUGAT);
13. Bahwa oleh karena Gugatan ini didukung dengan bukti-bukti yang otentik menurut hukum, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar Gugatan Penggugat ini dapat dikabulkan;
14. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat berdasarkan hukum, mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka cukup beralasan hukum apabila Penggugat memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cirebon melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk kiranya berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kp.Cangkol Tengah, RT.005/RW.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat, yang dilakukan antara Pariya dan Samsudin (Tergugat II) selaku Penjual dengan Jaenal (Penggugat) selaku Pembeli, sebagaimana Surat Keterangan Jual

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Rumah Tinggal tanggal 1 Januari 2007 yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2115/Lemahwungkuk, Surat Ukur tanggal 10 September 2001, Nomor 77/Lemahwungkuk/2001, Luas 70 M² tercatat atas nama Pariya dan Samsudin (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Barat : Rumah Pak Bakri;
- Sebelah Selatan : Jalan (Gang);
- Sebelah Timur : Rumah Pak Firman;

Adalah Jual Beli yang sah dan mengikat secara hukum;

3. Menyatakan Jaenal (Penggugat) adalah Pembeli yang beritikad baik, atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Cangkol Tengah, RT.005/RW.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2115/Lemahwungkuk, Surat Ukur tanggal 10 September 2001 Nomor 77/Lemahwungkuk/2001, Luas 70 M² tercatat atas nama Pariya dan Samsudin (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Barat : Rumah Pak Bakri;
- Sebelah Selatan : Jalan (Gang);
- Sebelah Timur : Rumah Pak Firman;

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Cangkol Tengah, RT.005/RW.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2115/Lemahwungkuk, Surat Ukur tanggal 10 September 2001, Nomor 77/Lemahwungkuk/2001, Luas 70 M² tercatat atas nama Pariya dan Samsudin (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Barat : Rumah Pak Bakri;
- Sebelah Selatan : Jalan (Gang);

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Rumah Pak Firman;

5. Merintahkan kepada Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Cirebon), untuk melakukan proses permohonan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2115/Lemahwungkuk, Surat Ukur tanggal 10 September 2001, Nomor 77/Lemahwungkuk/2001, Luas 70 M² tercatat atas nama Pariya dan Samsudin (Tergugat II) kepada atas nama Jaenal (Penggugat) selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan tersebut;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas Putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat datang menghadap dipersidangan, dan Turut Tergugat datang menghadap Kuasa Hukumnya sedangkan untuk Tergugat I dan Tergugat II maupun yang mewakilinya tidak pernah hadir meskipun telah dilakukan panggilan secara patut berdasarkan relaas panggilan yang merupakan panggilan secara umum yang ditempelkan pada Papan Pengumuman Kantor Pemda Kota Cirebon, dan Papan Pengumuman pada Kantor Pengadilan Negeri Cirebon oleh karenanya maka persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena persidangan dilakukan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II 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 dan Pihak Turut Tergugat, untuk itu menunjuk Mediatornya yaitu Arie Ferdian, S.H., M.H., yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Cirebon;

Menimbang, bahwa berdasarkan Hasil Laporan dari Mediator pada tanggal 9 Mei 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;

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat memberikan Jawaban pada tanggal 16 Mei 2023 dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa memperhatikan Gugatan Penggugat, seluruhnya masalah Keperdataan antara 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 (SHM) Nomor 2115/Lemahwungkuk, Surat Ukur Nomor 77/Lemahwungkuk/2001 tanggal 10-09- 2001 Luas 70 M2, tercatat atas nama Pariya (TERGUGAT I) dan Samsudin (TERGUGAT II) yang terletak di Kelurahan Lemahwungkuk Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon;
5. Bahwa Penggugat menyatakan dalam Surat Gugatannya, bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat dengan cara dibawah tangan menggunakan Surat Keterangan Jual Beli Rumah Tinggal Tanggal 1 Januari 2007 , terhadap bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2115/Lemahwungkuk, 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 perundangundangan 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

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku. Mencermati dalil-dalil gugatan penggugat haruslah diuji/dibuktikan kebenarannya dalam persidangan.

6. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Penggugat dalam Surat gugatannya yang pada intinya menyatakan telah terjadi kesepakatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah atas obyek sengketa yang dinyatakan oleh Penggugat sebagai Jual Beli Tanah “di bawah tangan” yang terjadi pada tanggal 1 Januari 2007 dengan harga kesepakatan sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang telah dibuatkan Surat Keterangan Jual Beli Rumah Tinggal Tanggal 1 Januari 2007 dan ditandatangani oleh Penggugat dan Para Tergugat serta diketahui oleh Ketua RT dan Ketua RW setempat;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Tergugat berpendapat bahwa, istilah “Jual Beli dibawah tangan” mempunyai arti bahwa, Perjanjian Jual Beli antara Penjual dan Pembeli yang dilakukan atas kesepakatan masing-masing tanpa melibatkan Pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun demikian pada umumnya, transaksi Jual Beli tersebut minimal dihadapan atau diketahui oleh Kepala Desa dan diketahui oleh 2 (dua) orang saksi yang menandakan proses transaksi dimaksud mendasarkan pada hukum adat, keikutsertaan Kepala Desa atau yang setara pada dasarnya adalah sebagai syarat mutlak oleh hukum adat yang menyatakan keyakinan bahwa suatu peristiwa perbuatan hukum antara Penjual dan Pembeli secara dibawah tangan adalah sah, hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4/K/Rup/1958 tanggal 13 Desember 1958 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 952/K/SIP/1975 tanggal 12 Juni 1975, dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa Jual Beli menurut hukum adat sah apabila dilakukan secara nil (terang) dan tunai serta diketahui oleh Kepala Desa;
8. Bahwa Perjanjian Jual Beli dibawah tangan pada dasarnya dapat tetap diakui sebagai alat bukti yang digunakan sebagai pembuktian dalam persidangan, namun sebagaimana ketentuan pada pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Turut Tergugat berpendapat bahwa Perjanjian Jual Beli dibawah tangan, kekuatan pembuktiannya tidak sesempurna Akta Outentik yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang;
9. Bahwa fenomena Jual Beli dibawah tangan/tanpa melibatkan Pejabat yang berwenang dianggap “lumrah” oleh masyarakat, meskipun berakibat

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Cbn



perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan hak atas tanah atau dengan istilah lain “balik nama”, dalam ketentuan pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa : “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”. Ketentuan dimaksud dapat dilaksanakan apabila dalam suatu daerah tidak mencukupi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT/PPAT Sementara), Kepala Kantor dapat mencatatkan perubahan data pertanahan tersebut yang menurut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan, hal tersebut tertuang pada penjelasan atas Peraturan Pemerintah tahun 1997 pada pasal yang bersangkutan;

10. Bahwa apa yang disampaikan oleh Turut Tergugat tersebut diatas tidak mewakili para pihak, namun semata-mata Turut Tergugat berkepentingan untuk menyampaikan kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar persalahan ini menjadi terang.

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

Dalam Pokok Perkara :

1. 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 aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Kuasa Turut Tergugat tersebut, Penggugat menyampaikan Repliknya pada tanggal 25 Mei 2023 yang pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

intinya tetap mempertahankan dalil-dalil gugatannya, begitu pula Kuasa Turut Tergugat atas Replik yang disampaikan oleh Penggugat telah pula menyampaikan Dupliknya pada tanggal 30 Mei 2023 yang pada intinya tetap mempertahankan dalil-dalil Jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak mengajukan Kesimpulan tertanggal 27 Juni 2023;

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 Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah agar Pengadilan Negeri menyatakan sah Surat Keterangan Jual Beli Rumah Tinggal pada tanggal 1 Januari 2007 terdapat pada bukti surat bertanda P-4 yang dilakukan antara Almarhumah Ibu Pariya (Ibu Angkat Tergugat II) dan Samsudin (Tergugat II) sebagai Penjual dan Jaenal (Penggugat) sebagai Pembeli, dan telah dibayar lunas oleh Penggugat untuk pembelian sebidang tanah yang ada bangunan rumah di atasnya yang terletak di Kp. Cangkol Tengah, Rt.005/Rw.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat, Luas 70 M2 sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2115/Lemahwungkuk, Surat Ukur tanggal 10 September 2001 Nomor 77/Lemahwungkuk/2001 atas nama Pariya dan Samsudin (Tergugat II) dengan harga Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, serta menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik sebagai pemilik sah atas sebidang tanah yang ada bangunan rumah di atasnya tersebut. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2115 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 (Jaenal) NIK 3274021012610005, **P-2** fotokopi

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai asli berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Tati Nurhayati (Istri Penggugat), **P-3** fotokopi sesuai asli berupa Kartu Keluarga No.3274021806070084 atas nama Kepala Keluarga Jaenal (Penggugat), **P-4** fotokopi sesuai asli berupa Surat Keterangan Jual Beli Rumah Tinggal tertanggal 1 Januari 2007, **P-5** fotokopi sesuai asli berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2115, **P-6** fotokopi sesuai asli berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022 atas nama Wajib Pajak Pariya -Samsudin, **P-7** fotokopi sesuai fotokopi berupa Bukti Pembayaran PLN pada bulan Oktober dan November tahun 2022, Bulan Februari 2023, **P-8** fotokopi sesuai fotokopi berupa Surat Pengantar Untuk Kantor Kelurahan Lemahwungkuk Rw.05 Cangkol Tengah bahwa Penggugat benar merupakan warga penduduk Rw.05/Rt.05 Cangkol Tengah, **P-9** fotokopi sesuai fotokopi berupa Surat Pernyataan dari Nasrudin bahwa Pariya sudah meninggal dunia pada tanggal 9 Maret 2007 dan tidak mempunyai anak keturunan semasa hidupnya, tertanggal 12 November 2018, **P-10** fotokopi sesuai asli berupa Surat Keterangan No.400/219/Kel.Lmwk bahwa Pariya sudah meninggal dunia pada tanggal 9 Maret 2007 dan tidak mempunyai anak keturunan semasa hidupnya, tertanggal 12 November 2018, **P-11** fotokopi sesuai asli berupa Surat Keterangan No.470/218-Kel.Lmwk, yang menerangkan bahwa Samsudin (Tergugat II) sudah pindah dan tidak diketahui keberadaanya, tertanggal 7 November 2022;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat tertanda **TT-1** fotokopi sesuai asli berupa Buku Tanah atau Sertifikat Hak Milik Nomor 2115, an. Pariya dan Samsudin, yang terletak di Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Propinsi Jawa Barat, Luas tanah 70 M2;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam persidangan telah mengajukan dua orang saksi yakni **1. Saksi UNTUNG HIDAYAT dan 2. Saksi NANI NURAENI**;

Menimbang, bahwa **Saksi UNTUNG HIDAYAT**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi kenal dengan Penggugat, Almarhumah Ibu Pariya dan Tergugat II dikarenakan tetangga;
- Bahwa, Saksi sebagai Ketua RT.005 di Kp.Cangkol Tengah, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon;

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Penggugat membeli tanah yang ada bangunan rumah diatasnya milik Almarhumah Ibu Pariya yang terletak di Kp.Cangkol Tengah Rt.005/Rw.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Luas 70 M2;
- Bahwa, batas-batasnya dari rumah yang dibeli oleh Penggugat yaitu : sebelah Utara : Jalan; Sebelah Selatan : Jalan; Sebelah Timur : Rumah Milik Pak Firman; Sebelah Barat : Rumah Milik Pak Bakri;
- Bahwa, Saksi mengetahui jual beli antara Penggugat dengan Almarhumah Ibu Pariya, Tergugat II dan Saksi ikut menandatangani Surat Keterangan Jual Beli tersebut sebagai Ketua RT.5 Cangkol Tengah untuk menjadi Saksi;
- Bahwa, harga rumah yang di beli oleh Penggugat sejumlah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan setelah uang diserahkan Penggugat kepada Almarhumah Ibu Pariya lalu Almarhumah Ibu Pariya menyerahkan Sertipikat kepada Penggugat, Sertipikat tersebut atas nama Pariya dan Samsudin;
- Bahwa, jual beli tanah berikut rumah diatasnya tersebut sekira 15 (lima belas) tahun yang lalu dan tidak pernah ada permasalahan ataupun sengketa dari dahulu sampai dengan saat ini;
- Bahwa, rumah tersebut pada awalnya masih dari bilik bambu dan setelah dibeli oleh Penggugat sekarang rumahnya sudah ditembok permanen dan sudah dikeramik oleh Penggugat, rumah tersebut sekarang ditempati oleh Anak Kandung Penggugat;
- Bahwa, Tergugat II merupakan Anak Angkat Bu Pariya dan Tergugat II saat ini sudah tidak diketahui dimana keberadaannya, sedangkan Ibu Pariya sudah meninggal dunia karena sakit;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut diatas Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa **Saksi NANI NURAENI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi kenal dengan Penggugat, Almarhumah Ibu Pariya dan Tergugat II dikarenakan tetangga;
- Bahwa, Penggugat membeli tanah yang ada bangunan rumah diatasnya milik Almarhumah Ibu Pariya, Tergugat II yang terletak di Kp.Cangkol Tengah

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rt.005/Rw.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Luas 70 M2;

- Bahwa, batas-batasnya dari rumah yang dibeli oleh Penggugat yaitu : sebelah Utara : Jalan; Sebelah Selatan : Jalan; Sebelah Timur : Rumah Milik Pak Firman; Sebelah Barat : Rumah Milik Pak Bakri;
- Bahwa, Saksi mengetahui jual beli antara Penggugat dengan Almarhumah Ibu Pariya, Tergugat II dan Saksi ikut menandatangani Surat Keterangan Jual Beli tersebut sebagai Saksi;
- Bahwa, harga rumah yang di beli oleh Penggugat sejumlah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan setelah uang diserahkan Penggugat kepada Almarhumah Ibu Pariya lalu Almarhumah Ibu Pariya menyerahkan Sertipikat kepada Penggugat, Sertipikat tersebut atas nama Pariya dan Samsudin;
- Bahwa, jual beli tanah berikut rumah di atasnya tersebut sekira 15 (lima belas) tahun yang lalu dan tidak pernah ada permasalahan ataupun sengketa dari dahulu sampai dengan saat ini;
- Bahwa, rumah tersebut pada awalnya masih dari bilik bambu dan setelah dibeli oleh Penggugat sekarang rumahnya sudah ditembok permanen dan sudah dikeramik oleh Penggugat, rumah tersebut sekarang ditempati oleh Anak Kandung Penggugat;
- Bahwa, Tergugat II merupakan Anak Angkat Bu Pariya dan Tergugat II saat ini sudah tidak diketahui dimana keberadaannya, sedangkan Ibu Pariya sudah meninggal dunia karena sakit;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut diatas Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

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

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

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

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-4 yaitu foto kopi sesuai aslinya berupa Surat Keterangan Jual Beli Rumah Tinggal pada tanggal 1 Januari 2007 antara Almarhumah Ibu Pariya, Tergugat II selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli dan bukti surat bertanda P-5 yaitu foto kopi sesuai aslinya berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2115 yang ada pada Penggugat setelah Jual Beli terlaksana Ibu Pariya menyerahkan SHM No.2155 tersebut kepada Penggugat atas pembelian sebidang tanah yang ada bangunan rumah di atasnya terletak di Kp.Cangkol Tengah Rt.005/Rw.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Luas 70 M2 atas nama Pariya dan Samsudin, dengan kesepakatan harga Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sehingga dari kedua bukti surat tersebut terjadilah hubungan hukum jual beli yang telah dilakukan dengan terang dan tunai berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara;

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

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;

Bahwa Penggugat dan Almarhumah Ibu Pariya dan Tergugat II telah bersepakat melakukan perjanjian jual beli tanah yang ada bangunan rumah di atasnya pada tanggal 1 Januari 2007 yang terletak di Kp.Cangkol Tengah Rt.005/Rw.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Luas 70 M2 atas nama Pariya dan Samsudin (Tergugat II) dengan harga kesepakatan Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan Penggugat telah membayar lunas sejumlah uang tersebut terdapat pada bukti surat bertanda P-4 sehingga diserahkan oleh Almarhumah Ibu Pariya dan Tergugat II berupa Sertifikat Hak Milik No.2115 kepada Penggugat selaku Pembeli bukti P-5 ;

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 Almarhumah Ibu Pariya dan Tergugat II pada saat membuat perjanjian dikategorikan sebagai orang-orang dewasa dan juga Penggugat dan Almarhumah Ibu Pariya, Tergugat II cakap hukum, keadaan tersebut nampak dari keterangan Saksi Untung

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2023/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

Hidayat dan Saksi Nuraeni yang melihat langsung transaksi jual beli antara Penggugat selaku Pembeli dan Almarhumah Ibu Pariya, Tergugat II selaku Penjual, dan telah dibayar dengan terang dan tunai oleh Almarhumah Ibu Pariya, Tergugat II kepada Penggugat;

3. Adanya objek;

Bahwa dalam perjanjian tersebut jelas yang menjadi objek perjanjian antara Penggugat dengan Almarhumah Ibu Pariya, Tergugat II yaitu berupa sebidang tanah yang ada bangunan rumah di atasnya yang terletak di Kp.Cangkol Tengah Rt.005/Rw.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Luas 70 M2 atas nama Pariya dan Samsudin (Tergugat II);

4. Adanya klausula yang halal;

Bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Almarhumah Ibu Pariya, Tergugat II didasari adanya hubungan hukum perjanjian 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 dibatahkannya perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Almarhumah Ibu Pariya, Tergugat II sebagaimana bukti surat tertanda P-4;

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

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 yang ada bangunan rumah di atasnya pada tanggal 1 Januari 2007 yang terletak di Kp.Cangkol Tengah Rt.005/Rw.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Luas 70 M2 atas nama Pariya dan Samsudin (Tergugat II) dengan harga kesepakatan Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan Penggugat telah membayar lunas sejumlah uang tersebut yang diserahkan kepada Almarhumah Ibu Pariya pada saat terjadinya jual beli tersebut dan Penggugat mengetahui secara pasti bahwa kondisi objek sengketa berupa tanah yang terdapat bangunan rumah di atasnya tersebut adalah benar milik Tergugat sebagaimana bukti surat tertanda P-5 dan TT-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2115 yang terletak di Kp.Cangkol Tengah Rt.005/Rw.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Luas 70 M2 atas nama Pariya dan Samsudin;

Menimbang, bahwa atas objek berupa sebidang tanah yang terdapat rumah di atasnya tersebut tidak terbukti bahwa sedang dalam status sita ataupun dibebankan Hak Tanggungan oleh karena Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2115, seluas 70 M2 sebelumnya dikuasai oleh Almarhumah Ibu Pariya dan Tergugat II dan setelah terjadi transaksi jual beli telah diserahkan kepada Penggugat dan saat ini SHM No.2115 ada pada Penggugat;

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

Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Cbn



Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka terhadap petitum ke-3 dari gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap petitum ke-4 dari gugatan Penggugat yang meminta agar Pengadilan Negeri Cirebon menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terdapat bangunan rumah diatasnya yang terletak di Kp. Cangkol Tengah, RT.005/RW.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2115/Lemahwungkuk, Surat Ukur tanggal 10 September 2001, Nomor 77/Lemahwungkuk/2001, Luas 70 M² tercatat atas nama Pariya dan Samsudin (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Barat : Rumah Pak Bakri;
- Sebelah Selatan : Jalan (Gang);
- Sebelah Timur : Rumah Pak Firman;

Untuk itu petitum Penggugat ke-4 dinyatakan patut 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-5 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 dan Turut Tergugat untuk tunduk, patuh dan taat atas putusan ini dan oleh karenanya terhadap petitum ke-6 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 sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sah jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kp.Cangkol Tengah, RT.005/RW.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat, yang dilakukan antara Almarhumah Pariya dan Samsudin (Tergugat II) selaku Penjual dengan Jaenal (Penggugat) selaku Pembeli, sebagaimana Surat Keterangan Jual Beli Rumah Tinggal tanggal 1 Januari 2007 yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2115/Lemahwungkuk, Surat Ukur tanggal 10 September 2001, Nomor 77/Lemahwungkuk/2001, Luas 70 M² tercatat atas nama Pariya dan Samsudin (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Barat : Rumah Pak Bakri;
- Sebelah Selatan : Jalan (Gang);
- Sebelah Timur : Rumah Pak Firman;

Adalah Jual Beli yang sah dan mengikat secara hukum;

3. Menyatakan Jaenal (Penggugat) adalah Pembeli yang beritikad baik, atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Cangkol Tengah, RT.005/RW.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2115/Lemahwungkuk, Surat Ukur tanggal 10 September 2001 Nomor 77/Lemahwungkuk/2001, Luas 70 M² tercatat atas nama Pariya dan Samsudin (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Barat : Rumah Pak Bakri;
- Sebelah Selatan : Jalan (Gang);
- Sebelah Timur : Rumah Pak Firman;

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Cangkol Tengah, RT.005/RW.005, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2115/Lemahwungkuk, Surat Ukur tanggal 10 September 2001, Nomor 77/Lemahwungkuk/2001, Luas 70 M² tercatat atas nama Pariya dan Samsudin (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan;
 - Sebelah Barat : Rumah Pak Bakri;
 - Sebelah Selatan : Jalan (Gang);
 - Sebelah Timur : Rumah Pak Firman;
5. Merintahkan kepada Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Cirebon), untuk melakukan proses permohonan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2115/Lemahwungkuk, Surat Ukur tanggal 10 September 2001, Nomor 77/Lemahwungkuk/2001, Luas 70 M² tercatat atas nama Pariya dan Samsudin (Tergugat II) kepada atas nama Jaenal (Penggugat) selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan tersebut;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas Putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.215.000,00 (dua juta dua ratus lima belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, pada hari Senin, tanggal 10 Juli 2023, oleh Kami, Masridawati, S.H, sebagai Hakim Ketua, Yustisia Permatasari, S.H., dan Ria Ayu Rosalin, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Cbn, Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 11 Juli 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Tjetje Suryadi, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cirebon dan dihadiri Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Cbn



YUSTISIA PERMATASARI, S.H.

MASRIDAWATI, S.H.

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

Panitera Pengganti,

TJETJE SURYADI, S.H.

Perincian biaya :

1.	Panjar Biaya Perkara	Rp. 2.365.000,00
2.	Penambahan Panjar Biaya	Rp. 500.000,00
3.	Pendaftaran/PNBP	Rp. 30.000,00
4.	Pemberkasan/ATK	Rp. 100.000,00
5.	Penggandaan	Rp. 45.000,00
6.	PNBP Panggilan Pertama	
	Penggugat Per Relaas	Rp. 10.000,00
7.	Biaya Panggilan Tergugat	Rp. 1.040.000,00
8.	PNBP Panggilan I Tergugat	
	Per Relaas	Rp. 30.000,00
9.	Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 900.000,00
10.	PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp. 10.000,00
11.	Biaya Sumpah Saksi	Rp. 30.000,00

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Redaksi	Rp	10.000,00
13. Materai	Rp.	10.000,00+
Jumlah	Rp.	2.215.000,00

(dua juta dua ratus lima belas ribu Rupiah).