



PUTUSAN

Nomor : 59/Pdt.G/2023/PN Cbn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cirebon yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Hadi Wiyana, Tempat / Tanggal lahir di Subang, 25 April 1949, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Blok Jambe Rt / Rw 004 / 002 Desa Tegal Sari, Kecamatan Plered, Kabupaten Cirebon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Eko Suprijandi, S.H., Djunaedi, S.H., M.H., Mukhtarudin, S.H., Advokat-advokat pada Kantor Hukum "Eko Suprijandi, S.H. & Rekan" yang beralamat di Jalan Raya Sunan Gunung Jati No.15/123 RT.003 RW.001 Desa Adi Dharma, Kecamatan Gunung Jati, Kabupaten Cirebon berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juli 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 25 September 2023 dengan register Nomor : 289/W/Pdt/2023/PN Cbn, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **H. Momo Warmo**, tanggal lahir 7 Juni 1937 dahulu beralamat Gg Uni No.15 G RT/RW 02/01 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kotamadya Daerah Tk II Bandung, sekarang Jalan Karapitan Gg Uni No.15 G RT.002 RW.001 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung namun sekarang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon**, Jalan Sisingamangaraja No.2 RT.02 RW.01 Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan Derah Khusus Ibu Kota Jakarta, Cq Kepala Kantor Wilayah BPN (Badan Pertanahan Nasional) Jalan Soekarno Hatta No.586 Sekejati, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung Jawa Barat,

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cq. Kepala Kantor Pertanahan (Agraria dan Tata Ruang) /
Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon beralamat Kantor di
Jalan Wahidin Sudirohusodo No.44 Sukapura, Kecamatan
Kejaksan, Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai **Turut
Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan pihak Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15
September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Cirebon pada tanggal 15 September 2023 dalam Register
Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 2 November 1995 Penggugat telah membeli
sebidang tanah darat seluas 5.070 M² dengan Sertipikat Hak Milik No.
4015 Gs. No.1740/1995. terletak di RT. 001, RW. 13. Kel. Kalijaga, Kec.
Harjamukti, Kota Cirebon atas nama Tergugat, dan PBB nomor, 32. 74.
010. 002. 022-0128.0, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
Utara : Perumahan Taman Sari
Selatan : Jalan Adelya Raya
Barat : Tanah Kosong
Timur : PT. Griya Permata Indah.
2. Bahwa adapun harga yang disepakati pada waktu itu sebesar
Rp35.490.000,00 (tiga puluh lima juta empat ratus sembilan puluh ribu
rupiah) dengan harga permeter Rp7000,00 (tujuh ribu rupiah) dan telah
dibayar lunas secara tunai dengan bukti Kuitansi bermaterai cukup tgl 2
November 1995, dengan demikian Penggugat adalah Pembeli yang
beritikad baik;
3. Bahwa terhadap jual beli tanah tersebut, Penggugat telah memegang
Sertipikat Hak Milik No. 4015 Gs. No.1740/1995. terletak di Kelurahan
Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon atas nama Tergugat
seluas 5.070 M²;
4. Bahwa Kemudian setelah Sertipikat diterima dan pada waktu Penggugat
simpan di tempat dokumen dijadikan satu dengan dokumen-dokumen

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lainnya. Dan dikarenakan kesibukan kegiatan dan lainnya akhirnya terlupakan, pada tahun 2020, Penggugat pada saat membongkar dokumen melihat dan mengingat-ingat bahwa Sertipikat Nomor; 4015 luasnya 5.070 m² atas nama Tergugat belum di balik namakan ke atas nama Penggugat;

5. Bahwa untuk itu karena tanah darat tersebut milik Penggugat dari hasil jual beli, maka Penggugat merasa perlu bertemu dengan Tergugat dan pada awal Januari 2022 Penggugat mendatangi alamat perantara tanah tersebut, dahulu yang diberi Surat Kuasa oleh Tergugat dan sesuai Surat Kuasa 24 Oktober 1995 dimana sebagai Penerima Kuasanya adalah H. Syahroni yang beralamat *dahulu* Kp. Kalijaga No. 27 RT.02 RW.03 Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti Kotamadya Daerah TK. II Cirebon *Sekarang (kota Cirebon)*, setelah bertemu pihak keluarga bapak H. Syahroni menerangkan bahwa H. Syahroni telah meninggal dunia pada tgl 25 Maret 2019.
6. Bahwa dikarenakan perantara atau yang diberi Kuasa oleh Tergugat telah meninggal dunia, maka akhirnya Penggugat mendatangi alamat sesuai tertulis dalam surat kuasa pada tanggal 25 Maret 2019 yakni GG. Uni No. 15 G, RT/RW, 02/01, Kel. Burangrang, Kecamatan Lengkung, Kota Bandung, namun Tergugat sudah tidak bertempat tinggal/domisili pada alamat tersebut dan tidak diketahui lagi keberadaannya;
7. Bahwa karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamatnya, kemudian Penggugat pada bulan Januari 2022 telah memperoleh informasi dari Turut Tergugat tentang teknis memproses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 4015 Gs. No.1740/1995. terletak di Kel. Kalijaga, Kec. Harjamukti, Kota Cirebon dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
8. Bahwa dari investigasi tersebut diperoleh petunjuk dari Kantor Pertanahan (Agraria, dan Tata Ruang)/BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kota Cirebon (Turut Tergugat) yakni untuk proses balik nama tersebut harus melalui Putusan Pengadilan Negeri Cirebon;
9. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor ; 24 tahun 1997 Pasal 55 ayat 2 berbunyi sebagai berikut ;
Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Dan diperkuat kembali lagi dalam Bab II Asas dan Tujuan Pasal 4 (1) yaitu, Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah.

10. Bahwa atas petunjuk dari Turut Tergugat maka Penggugat melalui Kuasa Hukum mendatangi kembali alamat Tergugat untuk meminta Surat Keterangan kepada Kelurahan Burangrang di kota Bandung, yang sebelumnya melalui Rukun Tetangga 02 (RT) dan Rukun Warga 01 (RW), karena memang sudah tidak lagi bertempat tinggal/domisili pada alamat tersebut dan tidak diketahui keberadaannya, oleh sebab itu diajukanlah gugatan ini;

11. Bahwa oleh karena itu pula Turut Tergugat kami sertakan sebagai pihak dalam perkara ini dan memandang perlu agar Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan Pengadilan Negeri Cirebon yang selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertipikat Hak Milik No. 4015 Gs. No.1740/1995. terletak di Kel. Kalijaga, Kec. Harjamukti, Kota Cirebon seluas 5.070 m² semula atas nama H. Momo Warmo / Tergugat menjadi atas nama Hadi Wiyana / Penggugat;

12. Bahwa atas kejadian tersebut Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah merasa dirugikan karena secara formil masih atas nama Tergugat, maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat.

13. Bahwa agar perkara a quo berjalan lancar sebagaimana mestinya, maka Penggugat bersedia menanggung biaya perkara sesuai ketentuan hukum;

Berdasarkan argumentasi hukum dan alasan-alasan diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cirebon melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli dengan kuitansi tertanggal 2 November 1995 adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PNCbn

Disclaimer

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



4. Menyatakan sebidang tanah darat/sawah seluas 5.070 m² dengan Sertipikat Hak Milik No. 4015 Gs. No.1740/1995. terletak di RT. 001, RW. 13. Kel. Kalijaga, Kec. Harjamukti, Kota Cirebon atas nama Tergugat, dan PBB nomor, 32. 74. 010. 002. 022-0128.0 dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Utara : Perumahan Taman Sari
Selatan : Jalan Adelya Raya
Barat : Tanah Kosong
Timur : PT. Griya Permata Indah

Adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No. 4015 Gs. No.1740/1995. terletak di Kel. Kalijaga, Kec. Harjamukti, Kota Cirebon semula atas nama H. Momo Warmo / Tergugat menjadi atas nama Hadi Wiyana / Penggugat;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No. 4015 Gs. No.1740/1995. terletak di Kel. Kalijaga, Kec. Harjamukti, Kota Cirebon semula atas nama H. Momo Warmo / Tergugat menjadi atas nama Hadi Wiyana / Penggugat;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai hukum.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya dipersidangan, Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil melalui panggilan surat tercatat tanggal 18 September 2023 dan panggilan umum pertama melalui Surat Kabar Radar Cirebon tanggal 23 Oktober 2023, dan panggilan Umum kedua melalui Surat Kabar Radar Cirebon 20 November 2023;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil melalui panggilan surat tercatat tertanggal 18 September 2023, tertanggal 28 September 2023 dan tertanggal 26 Oktober 2023;

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan pada pokoknya menyatakan terdapat sengketa yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui Mediasi yaitu salah satunya sengketa yang pemeriksaannya dilakukan tanpa hadirnya Penggugat atau Tergugat yang telah dipanggil secara patut;

Menimbang, bahwa dikarenakan dalam perkara ini Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan walalupun sudah dipanggil secara sah dan patut maka berdasarkan ketentuan di atas perkara a quo termasuk dalam perkara yang dikecualikan dari penyelesaian melalui Mediasi;

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat atas nama H. Momo Warmo dengan Nomor : 4015 yang terletak di Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dengan Nomor : 32.74.010.002.002-0128.0 mulai dibayarkan tahun 2018 sampai dengan tahun 2023, diberi tanda bukti P-2a;
3. Fotokopi Surat tanda terima setoran (STTS) Bank BJB (pembayaran lunas PBB tahun 2023), diberi tanda bukti P-2b;
4. Fotokopi bukti pembayaran berupa kuitansi bermeterai cukup dari pembeli yaitu Bapak Hadi Wiyana kepada penjual Bapak H. Momo Warmo sejumlah Rp35.490.00,00 (tiga puluh lima juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah), diberi tanda bukti P-3;
5. Fotokopi Surat Kuasa dari pemilik tanah yaitu H. Momo Warmo kepada Bapak H. Syahroni pada tanggal 27 Oktober 1995, diberi tanda bukti P-4;
6. Fotokopi Kutipan Akta Kematian atas nama H. Syahroni yang dikeluarkan oleh Pencatatann Sipil Kota Cirebon, diberi tanda bukti P-5
7. Fotokopi Surat Keterangan dari Kelurahan Buranrang, Kecamatan Lengkung, Kota Bandung, diberi tanda bukti P-6;
8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Hadi Wiyana, diberi tanda bukti P-7;

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1, P-2a, P-2b, P-3, P-4, P-6 dan P-7 tersebut telah disesuaikan dengan aslinya didepan persidangan, kecuali bukti surat bertanda P-5 berupa fotokopi dan kesemua bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah pula di Nazegeling di Kantor Pos, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Wati Irawari, bersumpah pada

pokoknya menerangkan:

- Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat mengajukan gugatan dengan tujuan untuk membaliknamakan Sertifikat rumah yang terletak di RT.001 RW.13 Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah dan bangunan tersebut diperoleh Penggugat dengan cara membelinya sebesar Rp35.490.000,00 (tiga puluh lima juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah) dari H. Momo Warmo;
- Bahwa Penggugat membeli tanah milik H. Momo Warmo melalui perantara yang telah mendapat kuasa untuk menjual tanah tersebut dari Tergugat yakni H. Syahroni;
- Bahwa sepengetahuan Saksi H. Syahroni telah meninggal dunia;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah yang dibeli oleh Penggugat dari H. Momo Warmo tersebut seluas ± 5.070 M2 (lima ribu tujuh puluh meter persegi);
- Bahwa tanah tersebut mempunyai batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Perumahan Taman Sari;
 - Sebelah Selatan : Jalan Adelya Raya;
 - Sebelah Barat : Tanah Kosong;
 - Sebelah Timur : PT. Griya Permata Indah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Sertifikat Hak Milik Nomor : 4015 Gs No.1740/1995 seluas ± 5070 M2 masih atas nama Momo Warmo;

Atas keterangan tersebut, Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PNCbn



2. Saksi Murdianto, bersumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat mengajukan gugatan ini karena Penggugat hendak membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4015 Gs No.1740/1995 seluas \pm 5070 M2;
- Bahwa sepengetahuan Saksi luas tanah seluas \pm 5070 M2 (lima ribu tujuh puluh meter persegi);
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah dan bangunan tersebut dengan cara membelinya dari H. Momo Warmo melalui perantara H. Syahroni sebesar RpRp35.490.000,00 (tiga puluh lima juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah);
- Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat membeli tanah dari H. Momo Warmo melalui perantara H. Syahroni tersebut pada tanggal 2 November 1995;
- Bahwa sepengetahuan Saksi H. Syahroni telah meninggal dunia;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah yang dibeli oleh Penggugat dari H. Momo Warmo tersebut seluas \pm 5.070 M2 (lima ribu tujuh puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Perumahan Taman Sari;
 - Sebelah Selatan : Jalan Adelya Raya;
 - Sebelah Barat : Tanah Kosong;
 - Sebelah Timur : PT. Griya Permata Indah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Sertifikat Hak Milik Nomor : 4015 Gs No.1740/1995 seluas \pm 5070 M2 masih atas nama Momo Warmo;

Atas keterangan tersebut, Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas luas, batas dan keadaan rumah yang menjadi objek perkara, Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 5 Januari 2024, dengan hasil pemeriksaan:

1. Sebidang tanah pekarangan seluas \pm 5070 M2 (lima ribu tujuh puluh meter persegi) yang terletak di RT.001 RW.013, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No mor : 4015/ Kalijaga Gambar Situasi No.1740/1995 luas 5070 M2, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;

Dengan batas-batas:

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PNCbn



- Sebelah Utara : Perumahan Taman Sari;
- Sebelah Selatan : Jalan Adelya Raya;
- Sebelah Barat : Tanah Kosong;
- Sebelah Timur : PT. Griya Permata Indah;

Menimbang, bahwa hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 5 Januari 2024 untuk selengkapnya sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis tanggal 15 Januari 2024;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Penggugat bermaksud melakukan proses balik nama tanah objek perkara sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 4015 Gs. No. 1740 / 1995 atas nama tergugat H. Momo Warmo, di mana sebelumnya pada tanggal 2 Nopember 1995 Penggugat telah membeli sebidang tanah objek perkara dengan bukti kwitansi tertanggal 2 Nopember 1995 seharga Rp 35.490.000,00 (tiga puluh lima juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah) selanjutnya sampai saat ini Tergugat dan ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya dan orang yang menjadi perantara dalam jual-beli tanah tersebut yakni H. Syahroni juga telah meninggal dunia sehingga Penggugat tidak bisa mengurus proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas objek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PNCbn



Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat sebagai berikut :

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

- Objek perkara dalam perkara ini adalah sebidang tanah seluas \pm 5070 M2 (lima ribu tujuh puluh meter persegi) yang terletak di RT.001 RW.13 Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 4015/Kalijaga Gs. No.1704/1995, tercatat atas nama Pemegang Hak H. Momo Warmo, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Perumahan Taman Sari;
 - Sebelah Selatan : Jalan Adelya Raya;
 - Sebelah Barat : Tanah Kosong;
 - Sebelah Timur : PT. Giry Permata Indah;

Menimbang, bahwa terhadap tanah objek perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 5 Januari 2024 di lokasi letak tanah sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 4015/Kalijaga Gs. No.1704/1995, yang hasilnya adalah benar objek perkara nyata adanya dan sesuai sebagaimana yang ada dalam gugatan dan sertifikat obyek perkara a quo;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat telah mendalilkan bahwa Penggugat memperoleh tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dengan cara membelinya atau telah melakukan transaksi jual beli kepada H. Momo Warmo (Tergugat);

Menimbang, bahwa transaksi jual-beli yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat dilakukan secara dibawah tangan atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4015/Kalijaga yang terletak di RT.001 RW.13 Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 4015/Kalijaga Gs No.1740/1995 tersebut masih atas nama H. Momo Warmo. Namun sebelum sertifikat tersebut dibalik nama atas nama Penggugat, H. Momo Warmo yang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya. Oleh karena itulah Penggugat menuntut agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah dan dapat memproses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 4015/Kalijaga Gs No.1740/1995 yang terletak di RT.001 RW.013 Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, sedangkan yang menjadi objek gugatan adalah benda tidak

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bergerak maka menurut ketentuan dalam Pasal 183 ayat (3) HIR, gugatan diajukan di tempat benda tidak bergerak tersebut terletak. Oleh karena itulah mengingat objek sengketa dalam perkara ini terletak di RT.001 RW.013 Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, berada dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Kota Cirebon maka Pengadilan Negeri Cirebon berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya Penggugat telah mengajukan P1 sampai dengan P-7 serta 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir sehingga tidak mengajukan bukti surat maupun bukti saksi;

Menimbang, bahwa dari bukti surat dan keterangan saksi Penggugat maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat memiliki tanah yang terletak di RT.001 RW.13 Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4015 Gs No.1740/1995;
- Bahwa tanah dan bangunan tersebut Penggugat peroleh dengan cara membelinya dari Momo Warmo (Tergugat) pada tanggal 2 November 1995;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 4015 Gs No.1740/1995 masih atas nama Momo Warmo (Tergugat);
- Bahwa setelah membeli tanah tersebut, sampai saat ini Penggugat belum melakukan balik nama atas tanah tersebut sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor : 4015 Gs No.1740/1995 masih atas nama Momo Warmo (Tergugat);
- Bahwa Momo Warmo (Tergugat) hingga saat ini tidak diketahui lagi tempat tinggalnya ;

Menimbang, bahwa jual beli tanah sebagai benda tidak bergerak, peralihan hak (jual beli) memang diatur secara limitative dalam berbagai peraturan perundang-undangan, sehingga syarat sahnya suatu peralihan hak atau alas hak jual beli atas suatu tanah selain harus dikaji dengan memperhatikan ketentuan jual beli pada umumnya, juga harus memperhatikan jual beli atas tanah sebagai suatu benda tidak bergerak sebagaimana terdapat dalam Undang-undang pokok Agraria dan berbagai peraturan pelaksanaannya yang mengatur peralihan hak atas tanah (kini diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997) yang mengatur cara-cara memberikan pembuktian hak atas tanah;

Menimbang, bahwa sedangkan ketentuan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) suatu persetujuan dimana pihak

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PNCbn



yang satu mengikat untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah ditentukan. Dengan demikian perjanjian jual beli melahirkan kewajiban secara berimbang balik kepada para pihak yang membuat perjanjian yakni dari penjual menyerahkan barangnya (hak kebendaan) dan dari sisi pembeli diwajibkan membayar harga pembelian kebendaan tersebut yakni sejumlah uang yang telah ditentukan nilainya mata uang dan jumlahnya;

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

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan Kuitansi Jual-beli tanah tertanggal 2 November 1995 sebesar Rp35.490.000,00 (tiga puluh lima juta empat ratus sembilan puluh rupiah) dari Momo Warmo (Tergugat) selaku penjual kepada Penggugat selaku pembeli (bukti surat bertanda P-3);

Menimbang, bahwa pada saat jual-beli tanah tersebut Tergugat (Momo Warmo) memberikan kuasa kepada H. Syahroni untuk menjual tanah tersebut kepada Penggugat berdasarkan Surat Kuasa pemilik tanah yakni H. Momo Warmo (Tergugat) tertanggal 27 Oktober 1995 (bukti surat bertanda P-4);

Menimbang, bahwa H. Syahroni yang menjadi kuasa untuk menjual tanah tersebut kepada Penggugat juga telah meninggal dunia sesuai dengan Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Kantor Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon (bukti surat bertanda P-5);

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PNCbn



Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat bertanda bukti P-3, berupa Kuitansi Jual-beli tertanggal 2 November 1995 untuk memperoleh hak atas tanah objek perkara yang dibuat dibawah tangan dihubungkan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4015 Gs No.1740/1995, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut ;

- Bahwa Penggugat telah membeli tanah dari H. Momo Warmo melalui perantara H. Syahroni yang mendapat kuasa untuk menjual dari pemilik tanah yakni H. Momo Warmo (Tergugat);
- Bahwa hingga saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan H. Syahroni juga telah meninggal dunia sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4015 Gs No.1740/1995 tersebut masih atas nama Momo Warmo (Tergugat);
- Bahwa karena hal itulah memperhatikan hal-hal tersebut, walaupun saat ini Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya/ keberadaannya sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas tanah, tidaklah mengakibatkan transaksi jual beli atas tanah objek perkara yang menjadi dasar hak kepemilikan Penggugat atas tanah objek perkara menjadi halangan untuk pengesahan jual beli dan balik nama kepemilikan berdasarkan transaksi jual beli yang telah dilakukan Penggugat dengan Tergugat secara dibawah tangan berupa Kuitansi Jual-beli tanggal 2 November 1995 (bukti surat P-3);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, maka transaksi jual beli atas tanah yang menjadi objek perkara tersebut telah dilakukan secara sah dan jual beli antara Penggugat dengan H. Momo Warmo (Tergugat) telah dilakukan dengan itikad baik sehingga Penggugat patut mendapat perlindungan hukum. Oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah dilakukan sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-undang sehingga dengan demikian sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 Nomor : 251 K/Sip/1958 Penggugat selaku pembeli telah bertindak itikad yang baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah;

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

1. Menimbang, bahwa oleh karena transaksi jual beli yang dilakukan oleh Ter gugat kepada Penggugat telah dinyatakan sah dan juga telah dinyatakan P

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enggugat selaku pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh Undang-undang maka sudah sepatutnya menyatakan Penggugat selaku pemilik tanah seluas 5070 M2 (lima ribu tujuh puluh meter persegi) yang terletak di RT.001 RW.13 Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 4015 Gs No.1704 tercatat atas nama Pemegang Hak H. Momo Warmo (Tergugat), yang diterbitkan Kepala kantor Pertanahan Kota Cirebon, Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Perumahan Taman Sari;
- Sebelah Selatan : Jalan Adelya Raya;
- Sebelah Barat : Tanah Kosong;
- Sebelah Timur : PT. Griya Permata Indah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka oleh karena itu petitum kedua, petitum ketiga dan petitum keempat gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 5, petitum angka 6 dan petitum angka 7 gugatan Penggugat saling berkaitan maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya secara sekaligus sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah objek perkara telah dinyatakan sah menurut hukum, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat agar Penggugat dapat memperoleh kepastian hukum atas objek perkara maka Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat sebagai orang yang berhak atas objek perkara maka berhak pula untuk melakukan balik nama sertifikat atas objek perkara di Kantor Badan Pertanahan Nasional Cirebon (Turut Tergugat), sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka sudah sepatutnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku Turut Tergugat untuk segera memproses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 4015 Gs.1704/1995 yang terletak di RT.001 RW.13 Kelurahan Pekalipan, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon seluas ± 4015 M2 (empat ribu lima belas meter persegi), tercatat atas nama H. Momo Warmo (Tergugat) dan sudah sepatutnya Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan Putusan ini sehingga dengan demikian petitum angka 5, petitum angka 6 dan petitum angka 7 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 8 yang menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PNCbn



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya maka Tergugat dan Turut Tergugat berada sebagai pihak yang kalah, sehingga harus dibebani membayar biaya perkara namun oleh karena permintaan Penggugat sebagaimana posita angka 13 surat gugatannya yang menyatakan agar perkara a quo berjalan lancar sebagaimana mestinya, maka Penggugat bersedia menanggung biaya perkara sesuai dengan ketentuan hukum, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

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

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

MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan jual-beli dengan kuitansi tertanggal 2 November 1995 adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan sebidang tanah darat/sawah seluas 5.070 M² (lima ribu tujuh puluh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No.4015 Gs No.1740/1995 terletak di RT.001 RW.13 Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon atas nama Tergugat dan PBB Nomor : 32, 74, 010, 002.002-0128.0 dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Perumahan Taman Sari;
- Sebelah Selatan : Jalan Adelya Raya;
- Sebelah Barat : Tanah Kosong;
- Sebelah Timur : PT. Giry Permata Indah;

Adalah milik Penggugat;

6. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor : 4015 Gs No.1704/1995 terletak di Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon semula atas nama H. Momo Warmo/ Tergugat menjadi atas nama Hadi Wiyana/ Penggugat;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan proses peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor : 4015 Gs No.1704/1995 terletak di Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon semula atas nama

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- H. Momo Warmo/ Tergugat menjadi atas nama Hadi Wiyana/ Penggugat;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;
9. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.838.000,00 (dua juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon pada hari Senin tanggal 22 Januari 2024 oleh kami, Ria Ayu Rosalin, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Galuh Rahma Esti, S.H., M.H., dan Arie Ferdian, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 29 Januari 2024 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum di ruang Sistem Informasi Pengadilan Negeri Cirebon oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh Tjetje Suryadi, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cirebon, dan telah diberitahukan secara elektronik kepada Kuasa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim- Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Ria Ayu Rosalin, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

Tjetje Suryadi, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

- | | |
|---------------------------|----------------|
| 1. Biaya pendaftaran/PNBP | Rp. 30.000,00 |
| 2. Biaya pemberkasan/ATK | Rp. 100.000,00 |

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Biaya penggandaan	Rp	--
4. PNBP panggilan pertama		
Penggugat per relaas	Rp.	10.000,00
5. Panggilan Tergugat	Rp.	218.000,00
6. PNBP panggilan pertama		
Tergugat per relaas	Rp.	20.000,00
7. Biaya panggilan media	Rp.	1.500.000,00
8. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	900.000,00
9. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,00
10. Biaya sumpah / saksi	Rp.	30.000,00
11. Redaksi	Rp.	10.000,00
12. Materai	Rp.	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp.	2.838.000,00

(dua juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);