



PUTUSAN
Nomor 3476 K/Pdt /2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

TOTO SUPARTO, bertempat tinggal di Kampung Pesantren, RT 006, RW 002, Kelurahan/Desa Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arief Rahman Siregar, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum ALO & Associates, beralamat di Taman Kalijaga Permai, Jalan Danau Singkarak, Nomor 11, Kota Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2017;

Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **NENENG KOMALASARI**, bertempat tinggal dahulu di Jalan Sunyaragi, RT 01, RW 03, Nomor 41, Kelurahan Sunyaragi, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya di Indonesia maupun di luar negeri;
2. **H. YUDHA WUSONO**, bertempat tinggal di Jalan Sunyaragi, RT 01, RW 03, Nomor 41, Kelurahan Sunyaragi, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Cirebon untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

Halaman 1 dari 9 Hal. Put. Nomor 3476 K/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 30 Juni 2007, transaksi jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atas sebidang tanah seluas 160 m² yang terletak di Jalan Pesantren, RT 06, RW 02, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3836, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kotamadya Cirebon, Provinsi Jawa Barat, atas nama Neneng Komalasari, Gambar Situasi tanggal 21 November 1994, Nomor 1951/1994, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan Penggugat Toto Suparto adalah pembeli yang beriktikad baik;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas "sebidang tanah seluas 160 m² yang terletak di Jalan Pesantren, RT 06, RW 02, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3836, Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti, Kotamadya Cirebon, Provinsi Jawa Barat, atas nama Neneng Komalasari, Gambar Situasi tanggal 21 November 1994 Nomor 1951/1994;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang atas objek sengketa tersebut;
6. Menyatakan apabila Tergugat I dan Tergugat II berhalangan maka berdasarkan putusan ini Penggugat diberi ijin/kuasa untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II, menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna menandatangani Akta Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak yang di Jalan Pesantren, RT 06, RW 02, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3836 Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kotamadya Cirebon, Provinsi Jawa Barat, atas nama Neneng Komalasari, Gambar Situasi tanggal 21 November 1994 Nomor 1951/1994;

Halaman 2 dari 9 Hal. Put. Nomor 3476 K/Pdt/2018.

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. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau;

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cirebon dengan Putusan Nomor 68/Pdt.G /2016/PN Cbn. tanggal 6 Februari 2017 dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.044.000,00 (dua juta empat puluh empat ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dengan Putusan Nomor 216/PDT/2017/PT BDG. tanggal 8 Juni 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 6 September 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 September 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 68/Pdt.G/2016/PN Cbn. *juncto* Nomor 216/Pdt/2017/PT BDG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cirebon, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 3 dari 9 Hal. Put. Nomor 3476 K/Pdt/2018.

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 3 Oktober 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 216/Pdt/2017/PT BDG. tanggal 8 Juni 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 68/Pdt.G/2016/PN Cbn. tanggal 6 Februari 2017;

Mengadili Sendiri:

- Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 30 Juni 2007, transaksi jual beli yang dilakukan antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dengan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding dahulu Tergugat I dan Tergugat II atas “sebidang tanah seluas 160 m² yang terletak di Jalan Pesantren, RT 06, RW 02, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3836 Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kotamadya Cirebon, Provinsi Jawa Barat, atas nama Neneng Komalasari, Gambar Situasi tanggal 21 November 1994, Nomor 1951/1994, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum”;
3. Menyatakan Pemohon Kasasi/Pembanding dahulu Penggugat Toto Suparto adalah pembeli yang beriktikad baik;
4. Menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding dahulu Penggugat adalah pemilik yang sah atas “sebidang tanah seluas 160 m² yang terletak di Jalan Pesantren, RT 06, RW 02, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3836, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kotamadya Cirebon, Provinsi Jawa Barat, atas nama Neneng

Halaman 4 dari 9 Hal. Put. Nomor 3476 K/Pdt/2018.

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

Komalasari, Gambar Situasi tanggal 21 November 1994, Nomor 1951/1994”;

5. Memerintahkan kepada Para Termohon Kasasi/Para Terbanding dahulu Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama Pemohon Kasasi/Pembanding dahulu Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang atas objek tersebut;
6. Menyatakan apabila Para Termohon Kasasi/Para Terbanding dahulu Tergugat I dan Tergugat II berhalangan, maka berdasarkan putusan ini Pemohon Kasasi/Pembanding dahulu Penggugat diberi ijin/kuasa untuk dan atas nama Para Termohon Kasasi/Para Terbanding dahulu Tergugat I dan Tergugat II, menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna menandatangani akta jual beli atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak yang di Jalan Pesantren, RT 06, RW 02, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3836, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kotamadya Cirebon, Provinsi Jawa Barat, atas nama Neneng Komalasari, Gambar Situasi tanggal 21 November 1994, Nomor 1951/1994;
7. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Terbanding dahulu Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Dalam hal Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, kami memohon diberikan keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi, permohonan kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 3 Oktober 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang menguatkan

Halaman 5 dari 9 Hal. Put. Nomor 3476 K/Pdt/2018.



putusan Pengadilan Negeri Cirebon ternyata telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa selama proses persidangan berlangsung, Para Tergugat tidak pernah hadir ke persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka berdasarkan Pasal 125 ayat (1) HIR perkara tersebut dapat diperiksa dan diputus dengan syarat:
 - a. Tergugat atau semua tergugat (dalam hal tergugat lebih dari 1 orang) tidak pernah datang menghadap di persidangan yang telah ditentukan;
 - b. Ia atau mereka tidak mengirimkan wakil atau kuasanya yang sah untuk menghadap;
 - c. Ia atau mereka telah dipanggil secara sah dan patut;
 - d. Petitum tidak melawan hak;
 - e. Petitum beralasan;telah terpenuhi sehingga *judex facti* Pengadilan Negeri Cirebon memutus perkara tanpa kehadiran Para Tergugat dengan *verstek*;
- Bahwa meskipun Para Tergugat tidak hadir pada persidangan pertama ternyata *judex facti* Pengadilan Negeri Cirebon tetap memberikan kesempatan kepada Para Tergugat dengan memanggilnya sekali lagi berdasarkan Pasal 126 HIR tetapi ternyata Para Tergugat tetap tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;
- Bahwa dengan tidak hadirnya Para Tergugat, maka Para Tergugat dipandang telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya, oleh karena itu beralasan bahwa gugatan Penggugat dan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dinilai benar adanya sepanjang gugatan itu tidak melawan hukum atau beralasan serta tidak bertentangan dengan ketertiban umum;
- Bahwa gugatan Penggugat dimaksudkan untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap jual beli yang dilakukannya dengan Tergugat I, sehingga Penggugat bisa melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat, dan

Halaman 6 dari 9 Hal. Put. Nomor 3476 K/Pdt/2018.



sampai gugatan ini diajukan, Penggugat tidak mengetahui keberadaan Para Tergugat;

- Bahwa telah terjadi jual beli atas objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, diakui atau disaksikan oleh Tergugat II yang merupakan mantan suami Tergugat I;
- Bahwa meskipun Penggugat tidak bisa memperlihatkan bukti berupa kuitansi dan akta jual beli objek sengketa, namun selama Penggugat menguasai tanah objek sengketa selama \pm 17 (tujuh belas) tahun, tidak pernah ada pihak yang memperlmasalahkan atau mengajukan gugatan termasuk dari Para Tergugat sehingga gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi TOTO SUPARTO dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 216/PDT/2017/PT BDG. tanggal 8 Juni 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 68/Pdt.G /2016/PN Cbn. tanggal 6 Februari 2017 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **TOTO SUPARTO** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 216/PDT/2017/PT BDG. tanggal 8 Juni 2017 yang menguatkan Putusan

Halaman 7 dari 9 Hal. Put. Nomor 3476 K/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 68/Pdt.G /2016/PN Cbn. tanggal 6 Februari 2017;

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 30 Juni 2007, transaksi jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atas sebidang tanah seluas 160 m² yang terletak di Jalan Pesantren, RT 06, RW 02, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3836, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kotamadya Cirebon, Provinsi Jawa Barat, atas nama Neneng Komalasari, Gambar Situasi tanggal 21 November 1994, Nomor 1951/1994, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 160 m² yang terletak di Jalan Pesantren, RT 06, RW 02, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3836, Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti, Kotamadya Cirebon, Provinsi Jawa Barat, atas nama Neneng Komalasari, Gambar Situasi tanggal 21 November 1994 Nomor 1951/1994;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang atas objek sengketa tersebut;
6. Menyatakan apabila Tergugat I dan Tergugat II berhalangan maka berdasarkan putusan ini Penggugat diberi ijin/kuasa untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II, menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna menandatangani akta jual beli atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak yang di Jalan Pesantren, RT 06, RW 02, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak

Halaman 8 dari 9 Hal. Put. Nomor 3476 K/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Milik (SHM) Nomor 3836 Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kotamadya Cirebon, Provinsi Jawa Barat, atas nama Neneng Komalasari, Gambar Situasi tanggal 21 November 1994 Nomor 1951/1994;

7. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 19 Desember 2018 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Muhammad Firman Akbar, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota: Ketua Majelis,
ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.
ttd./Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd./Muhammad Firman Akbar, S.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 1988031 001

Halaman 9 dari 9 Hal. Put. Nomor 3476 K/Pdt/2018.