



PUTUSAN
Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Cbn.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

M A R I A, umur 40 Tahun, Cirebon 16-06-1982 alamat Sitopeng RT/RW 003/09 Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, Pendidikan SLTA, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : MOH.GHOZIN,S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum MOH.GHOZIN,SH & REKAN yang beralamat perumahan Griya Caraka Blok G4 No.73 Desa Kalikoa Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 18 November 2022, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon dalam register Nomor : 283/W/Pdt/2022/PN. Cbn, tertanggal 7 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT;

Lawan:

TATI SRI HARTATI, selaku ahli waris (Alm) ibu Bunga Maunah dahulu beralamat KP.Pesantren RT/RW 006/002 Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon 45144, Sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaanya di seluruh wilayah Republik Indonesia Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

KANTOR PERTANAHAN KOTA CIREBON yang beralamat di Jalan Dr.Wahidin Sudirohusodo Nomo 44 Kelurahan Sukapura Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Dwi Rinto Yulias Setyono, S. ST., Plt. Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, 3. Anang Hendri Prayogo, S. ST., Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Cbn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, 3. Aries Gunadi, S.H., Penata Pertanahan Pertama Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, 4. Alif Puspo Ardianto, S.E., Penata Pertanahan Pertama Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah Ruang dan Pembinaan PPAT pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, 5. Enar Ardhi Lesmana, S.H., Analisis Hukum Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, 6. Abdul Basith, Asisten Pengadministrasi Umum pada Substansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2022 Nomor 589/SKK-32.74.MP.02.02/XII/2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 7 Desember 2022 Nomor 285/W/Pdt/2022/PN Cbn, 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 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 29 November 2022 dalam Register Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Penggugat membeli tanah obyek sengketa perkara aquo, Dari Suami Istri bernama Bapak Zahirman dan ibu Tati Sri Hartati pada tanggal 27 Maret 2005 dengan Bukti Kwitansi pembayaran tertanggal 27 Maret 2005, Ibu Tati Sri Hartati adalah anak dari Ibu Bunga Maunah;
2. Bahwa obyek sengketa dalam perkara Aquo adalah tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik Nomor 2883/Kalijaga Surat ukur nomor 12/2006 tanggal 21 Pebruari 2006 Luas 237 M2 terletak di Kelurahan kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon atas Nama BUNGA MAUNAH dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Mukasan dan Ustadi;

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Cbn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat berbatasan dengan Solokan;

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Umar;

Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Miskani dan Dr.Eko;

Diatasnya berdiri dua buah Rumah yang saat ini di kontrak oleh Bapak Ari dan Bapak Maryono;

3. Bahwa Ibu Tati Sri Hartati dan Bapak Zahirman dalam perkawinannya sebagai suami istri tidak mempunyai anak, maka ahli waris bapak Zahirman adalah hanya Ibu Tati Sri Hartati;
4. Bahwa Bapak Zahirman telah meninggal dunia pada tanggal 1 April 2016 sebagaimana bukti Akta Kematian Nomor 295/KIJ/2016 yang di keluarkan oleh kantor Dinas Kependudukan dan Catatan sipil Kota Cirebon pada tanggal 3 Juni 2016 dan Ibu Tati Sri Hartati dahulu bertempat tinggal di Kp.pesantren RT/RW 006/002 Kelurahan kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon sekarang tidak diketahui lagi alamat keberadaannya diseluruh wilayah Republik Indonesia;
5. Bahwa terhadap jual beli tanah obyek sengketa tersebut Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik Nomor 2883/Kalijaga atas nama Bunga Maunah dan menguasai Obyek tanah sengketa tanpa adanya Pihak-pihak yang menghalangi atas penguasaan tanah Obyek sengketa oleh Penggugat;
6. Bahwa Sebelumnya tanah Obyek Sengketa diperoleh Ibu Tati Sri Hartati dan Bapak Zahirman dari Warisan Ibu Bunga Maunah Namun Penggugat Tidak mengetahui Kapan ibu Tati Sri Hartati dan Bapak Zahirman menerima warisan dari Ibu Bunga Maunah;
7. Bahwa Selanjutnya Penggugat hendak merubah nama / Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 2883 / Kalijaga yang saat ini atas nama Bunga Maunah menjadi nama Penggugat Maria,namun di ketahui Bapak ZAHIRMAN telah meninggal dunia dan ahli warisnya tidak di ketahui alamat dan keberadaannya, meskipun telah penggugat telusuri keberadaannya tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaannya tergugat, Padahal dalam proses pengurusan perubahan / balik nama sertipikat membutuhkan nama asal dalam sertipikat yakni Bunga maunah atau ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan / atau prosedur yang diperlakukan oleh Turut Tergugat, akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati obyek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas obyek sengketa;

Halaman 3 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Cbn.

Disclaimer

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



8. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini dengan maksud untuk melindungi hak penggugat atas tanah obyek sengketa atas sertipikat hak milik nomor 2883/ Kalijaga tahun 2005 yang diperoleh oleh Penggugat dari jual beli dengan Ibu Tati Sri Hartati maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cirebon untuk mensahkan Kwitansi tanda terima bukti penerimaan uang dalam jual beli obyek tanah sengketa tahun 2005 agar mempunyai kekuatan hukum dan dapat dijadikan dasar dalam pengurusan peralihan hak / Balik nama sertipikat di kantor hukum turut tergugat yang semula atas nama Bunga Maunah menjadi nama MARIA;
9. Bahwa untuk selanjutnya agar turut tergugat mengetahui bahwa nama dalam sertipikat hak milik nomor 2883/Kalijaga tahun 2005 sudah meninggal dunia dan ahli warisnya tidak di ketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertipikat tersebut di pegang dan menjadi hak milik Penggugat maka penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat menjadikan pihak dalam perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Cirebon dan selanjutnya Pengadilan negeri Cirebon memberikan perintah agar turut tergugat mencatatkan peralihan hak/Balik nama sertipikat hak milik nomor 2883/ Kalijaga tahun 2005 yang semula atas nama Bunga maunah menjadi Nama MARIA;
10. Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang di timbulkan;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut di atas maka Penggugat memohon kepada ketua Pengadilan Negeri Cirebon cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara aquo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Tati Sri Hartati dan Bapak Zahirman Dengan Maria dengan bukti Kwitansi tanda terima Uang tanggal 22 Maret 2005;
3. Menyatakan tanah seluas 237 M2 dengan sertipikat hak milik Nomor 2883/ Kalijaga Tahun 2006 atas nama Bunga Maunah yang terletak di Kelurahan Kalijaga kecamatan Harjamukti Kota Cirebon dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan tanah Mukasan dan Ustad;

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Miskani dan dokter Eko;

Sebelah Barat berbatasan dengan Solokan;



Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Umar;
Di atas tanah berdiri dua buah rumah yang saat ini di kontrak oleh bapak Ari
dan bapak Maryono;

ADALAH MILIK PENGGUGAT

4. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan peralihan hak (Balik Nama) sertifikat hak milik nomor 2883/ Kalijaga Tahun 2005 yang semula atas nama Bunga Maunah menjadi nama MARIA;
5. Memerintahkan Turut tergugat untuk mencatat peralihan hak (Balik Nama) sertifikat hak milik nomor 2883/Kalijaga Tahun 2005 yang semula atas nama Bunga Maunah menjadi MARIA;
6. Menghukum tergugat dan turut tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER

Apabila ketua pengadilan Negeri Cirebon Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara aquo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya, dan Turut Tergugat datang menghadap Kuasa Hukumnya sedangkan untuk Tergugat maupun yang mewakilinya tidak pernah hadir meskipun telah dilakukan panggilan secara patut berdasarkan Relas Panggilan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Cbn tanggal 30 November 2022, Relas Panggilan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Cbn tanggal 9 Desember 2022 dan Relas Panggilan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN.Cbn tanggal 19 Januari 2023, oleh karenanya maka persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena persidangan dilakukan tanpa hadirnya Tergugat maka berdasarkan ketentuan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan berkaitan dengan Kewajiban Mediasi, maka dalam perkara ini dilakukan Mediasi hanya kepada pihak yang hadir yaitu Pihak Penggugat dan Pihak Turut Tergugat, untuk Mediasi tersebut Majelis Hakim menunjuk Mediator atas nama Masridawati, S.H., yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Cirebon;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Hasil Laporan dari Mediator pada tanggal 19 Januari 2023 menyatakan bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena proses Mediasi gagal, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat memberikan Jawaban pada tanggal 2 Februari 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa memperhatikan Gugatan Penggugat, seluruhnya masalah Keperdataan antara Penggugat dengan 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 2883/Kalijaga, Gambar Situasi Nomor 489/1987 tanggal 02-07-1987 Luas 237 M2, tercatat atas nama BUNGA MAUNAH yang terletak di Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;
5. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Penggugat dalam Surat gugatannya yang pada intinya menyatakan telah terjadi kesepakatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat (Bapak Zahirman Ahli Waris Bunga Maunah) atas bidang tanah obyek sengketa yang dinyatakan oleh Penggugat sebagai Jual Beli Tanah "di bawah tangan" yang terjadi sebagaimana dalil Penggugat pada Posita 1 (satu) dengan bukti kwitansi pembayaran tanah tanggal 27 Maret 2005 dan telah dibayar tunai/lunas Penggugat kepada Tergugat (Bapak Zahirman Ahli Waris Bunga Maunah). 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

Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Cbn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa dan diketahui oleh 2 (dua) orang saksi yang menandakan proses transaksi dimaksud berdasarkan 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 terang dan tunai serta diketahui oleh Kepala Desa;

6. 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;
7. Bahwa fenomena Jual Beli dibawah tangan/tanpa melibatkan Pejabat yang berwenang dianggap "lumrah" oleh masyarakat, meskipun berakibat 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 Nomor 24 tahun 1997 pada pasal yang bersangkutan. Akan tetapi apabila kita melihat kondisi yang ada

Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Cbn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada kota Cirebon dimana jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dikatakan lebih dari cukup;

8. Bahwa dimana salah satu makna dari Pembeli beritikad baik selain penguasaan fisik atas obyek Jual Beli, adalah Pembeli telah dianggap beritikad baik, apabila "Jual Beli" telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dari definisi tersebut timbul pertanyaan berikutnya adalah, apakah dibenarkan atas dalil Penggugat hanya dengan alasan ketidaktahuan Penggugat tidak langsung membuat Akta Jual Beli dan membalik namakan Sertipikat kepada Penggugat karena alasan ketidaktahuan?;
9. Bahwa selanjutnya juga perlu dibuktikan apakah Almarhum Zahirman merupakan satu-satunya ahli waris dari Almarhumah Bunga Maunah yang sah dan berhak atas harta warisan obyek perkara a quo, untuk meminimalisir potensi potensi adanya sengketa dikemudian hari;
10. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Kami selaku Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar dapat membuka fakta-fakta hukum yang sebenarnya dan kepada Para Penggugat agar dapat membuktikan dali-dalilnya dengan bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan di muka persidangan;
11. 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 permasalahan 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. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara ini;

ATAU : Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang Memutus dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*EX AQUO ET BONO*);

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik tanggal 9 Februari 2023, selanjutnya Kuasa Turut Tergugat mengajukan Duplik tanggal 16 Februari 2023;

Halaman 8 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Cbn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2001, Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat ke lokasi obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon pada hari, Rabu tanggal 15 Maret 2023;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat masing-masing mengajukan kesimpulan pada tanggal 4 Mei 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 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 kuitansi tanda terima pembelian sebidang tanah dan bangunan yang dilakukan antara Penggugat (Maria) dan almarhum suami Tergugat (Zahirman) pada tanggal 27 Maret 2005 atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, luas 237 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2883/Kalijaga Tahun 2006 atas nama Bunga Maunah dengan harga Rp 18.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dan menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2883/Kalijaga Tahun 2006 atas nama Bunga Maunah tersebut sekarang ada pada penguasaan 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 tertanda P-1. Fotokopi sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK : 3274035606820012 tanggal 21-12-2017 atas nama Maria, P-2 Fotokopi sesuai aslinya kuitansi penerimaan jual beli tanah dan bangunan dengan sertifikat atas nama Bunga Maunah tertanggal 27 Maret 2005, P-3. Fotokopi dari fotokopi sertifikat hak milik nomor 2883/Kalijaga atas nama Bunga Maunah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Cirebon, P-4. Fotokopi dari fotokopi kutipan akta kematian nomor 295/KU/2016 tertanggal 3 Juni 2016 atas nama Zahirman, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Cirebon, P-5. Fotokopi dari fotokopi kutipan akta kematian nomor 3274-KM-25072022-0010 tertanggal 25 Juli 2022 atas

Halaman 9 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Cbn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Bunga Maunah, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat tertanda TT-1. Fotokopi sesuai aslinya Buku Tanah Nomor (SHM) No. 2883/Kalijaga, Penerbitan tanggal 20-3-2006, Surat Ukur Nomor 12/Kalijaga/2006 tanggal 21-2-2006, luas 237 M2 tercatat atas nama Bunga Maunah, terletak di Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam persidangan telah mengajukan dua orang saksi yakni saksi Unedi dan saksi Maryono;

Menimbang, bahwa saksi Unedi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, karena Penggugat adalah adik ipar, Penggugat membeli sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, tetapi tidak mengetahui dari siapa dan dengan harga berapa Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan tersebut, tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut sudah bersertifikat, sejak dibeli oleh Penggugat rumah tersebut ditempati oleh saudara Penggugat yang bernama bapak Mustari dan sampai dengan sekarang tidak pernah ada yang mengganggu atau merasa terganggu;

Menimbang, bahwa saksi Maryono, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, karena Penggugat adalah tetangga Saksi, setahu Saksi Penggugat pernah membeli sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah rumah yang letaknya di Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon dan telah bersertifikat, pemilik tanah dan rumah yang dibeli oleh Penggugat tersebut adalah milik ibu Bunga Maunah, Saksi kenal dengan ibu Bunga Maunah karena kebetulan rumah Saksi berdekatan, tetapi Saksi tidak mengetahui dari siapa Penggugat membeli tanah tersebut dan saat ini ibu Bunga Maunah sudah meninggal dunia, setelah ibu Bunga Maunah meninggal dunia di tahun 2000 rumah tersebut kosong, sertifikat rumah atas nama ibu Bunga Maunah tersebut sudah dipegang oleh Penggugat;

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

Menimbang, bahwa oleh Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membantah dan membela kepentingan hukumnya, maka menurut pendapat

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Cbn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya dianggap telah dibenarkan Tergugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan yang menjadi pokok permasalahan, perlu terlebih dahulu Majelis Hakim pertimbangkan mengenai asal obyek yang menjadi sengketa tersebut berupa tanah yang diatasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah yang terletak di Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon dengan luas 237 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 2883/Kalijaga atas nama Bunga Maunah ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati dalil gugatan Penggugat terutama pada posita 6 yang mendalilkan bahwa tanah Obyek Sengketa diperoleh Ibu Tati Sri Hartati dan Bapak Zahirman dari Warisan Ibu Bunga Maunah;

Menimbang, bahwa setelah meneliti lampiran bukti surat Turut Tergugat tertanda TT-1 diperoleh fakta bahwa Tergugat adalah merupakan salah satu dari 3 (tiga) anak kandung dari orangtunya yang bernama Duki Sudirja dan Bunga Maunah dan 2 (dua) saudara kandung Tergugat tersebut telah memberikan Surat Kuasa tertanggal 23 April 2005 kepada Tergugat untuk mengurus dan mengambil Sertipikat Hak Milik Nomor 2883 dikarenakan kedua orangtua Tergugat tersebut telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-4 berupa foto copy Akta Kematian Nomor 295/KU/2016 yang dikeluarkan Kepala Dinas Kependuudkan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Cirebon, bahwa suami Tergugat yang bernama Zahirman telah meninggal dunia pada tanggal 01 April 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-3 dan identik dengan bukti surat tertanda TT-1 ternyata orangtua Tergugat yang bernama Bunga Maunah memiliki sebidang tanah yang diatasnya telah berdiri bangunan rumah seluas 237 M2 yang terletak di Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 2883/Kalijaga atas nama Bunga Maunah, sehingga dengan demikian Tergugat dan suaminya yang bernama Zahirman merupakan ahli warisnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan suaminya yang bernama Zahirman merupakan ahli warisnya, sedangkan orangtunya yang bernama Bunga Maunah memiliki sebidang tanah yang diatasnya telah berdiri bangunan rumah seluas 237 M2 yang terletak di Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 2883/Kalijaga atas nama Bunga Maunah, sehingga dengan demikian terhadap tanah yang

Halaman 11 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Cbn.

Disclaimer

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



diatasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah tersebut secara hukum merupakan harta warisan dari orangtuanya yang bernama Bunga Maunah;

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

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 1 gugatan Penggugat untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena petitum angka 1 tersebut erat kaitannya dengan petitum selanjutnya, maka petitum angka 1 ini akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim kemudian setelah dipertimbangkan petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Petitum angka 2 gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan apakah jual beli tanggal 27 Maret 2005 berupa sebidang tanah dan bangunan yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 2883/Kalijaga atas nama Bunga Maunah, penerbitan tanggal 20-3-2006, Surat Ukur Nomor 12/Kalijaga/2006 tanggal 21-2-2006, luas 237 M2 yang terletak di Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon dengan harga sejumlah Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) yang dilakukan antara Penggugat (Maria) dengan Zahirman (suami Tergugat), adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu;

Menimbang, bahwa jual beli merupakan suatu kesepakatan antara penjual dan pembeli, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang menegaskan tentang syarat sahnya perjanjian yakni:

- Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
- Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;

Bahwa syarat ini menjelaskan tentang kelayakan seseorang melakukan perjanjian dimana yang membuat perjanjian tersebut haruslah orang yang oleh hukum berwenang membuat perjanjian tersebut, menurut Pasal 330



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPPerdata Jo. Pasal 1330 KUHPPerdata, mereka yang cakap adalah seorang yang berumur setidaknya 21 tahun;

- Adanya objek / perihal tertentu;

Bahwa berdasarkan Pasal 1332 KUHPPerdata Jo.1333 KUHPPerdata pada pokoknya mengatur bahwa yang dapat diperdagangkan yang setidaknya ditentukan jenisnya, jumlahnya asal benda tersebut dapat ditentukan atau dihitung;

- Adanya kausa halal / sebab yang tidak dilarang;

Bahwa berdasarkan Pasal 1336 KUHPPerdata pada pokoknya mengatur bahwa suatu perjanjian adalah batal apabila ada sebab yang terlarang oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-2 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi pembayaran atas sebidang tanah yang diatasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah seluas 237 M2 berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 2883/Kalijaga atas nama Bunga Maunah sejumlah Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) tertanggal 27 Maret 2005, dimana Zahirman yang merupakan suami Tergugat selaku penjual dan Maria (Penggugat) selaku pembeli;

Menimbang, bahwa menurut saksi Unedi dan saksi Maryono dipersidangan telah memberikan keterangan bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon yang telah bersertifikat atas nama Bunga Maunah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-2, P-3 dan TT-1 yang dihubungkan dengan keterangan saksi Unedi dan saksi Maryono ternyata telah terdapat kesesuaian bahwa Penggugat telah membeli tanah yang diatasnya telah berdiri bangunan rumah yang terletak di Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon seluas 237 M2 sesuai sertifikat Hak Milik Nomor 2883/Kalijaga atas nama Bunga Maunah dari suami Tergugat yang bernama Zahirman sejumlah Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi jual beli tanah yang diatasnya terdapat sebuah bangunan rumah antara Penggugat dengan suami Tergugat yang bernama Zahirman tersebut, kemudian sertifikat Hak Milik Nomor 2883/Kalijaga atas nama Bunga Maunah tersebut dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan telah terjadinya jual beli tanah yang diatasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah antara Penggugat dengan suami Tergugat yang bernama Zahirman berdasarkan sertifikat atas nama

Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Cbn.



Bunga Maunah, maka sesuai ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata jual beli tanah yang di atasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah berdasarkan sertifikat atas nama Bunga Maunah antara Penggugat dengan suami Tergugat yang bernama Zahirman tersebut adalah sah, dan oleh karena jual beli merupakan kesepakatan diantara kedua belah pihak sehingga berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata jual beli tanah yang di atasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah tersebut telah memenuhi syarat subyektif dan obyektif kesepakatan, sehingga dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim jual beli tanah yang dilakukan Penggugat dengan suami Tergugat yang bernama Zahirman adalah sah dan mengikat menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, terhadap petitum gugatan penggugat pada angka 2 beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat pada angka 3;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa jual beli tanah yang di atasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah dengan luas 237 M2 berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 2883/Kalijaga atas nama Bunga Maunah antara Penggugat dengan suami Tergugat yang bernama Zahirman adalah sah menurut hukum, maka tanah seluas 237 M2 dengan sertifikat hak milik Nomor 2883/ Kalijaga atas nama Bunga Maunah yang terletak di Kelurahan Kalijaga kecamatan Harjamukti Kota Cirebon dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan tanah Mukasan dan Ustad;

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Miskani dan dokter Eko;

Sebelah Barat berbatasan dengan Solokan;

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Umar;

Adalah sah menjadi milik Penggugat, sehingga dengan demikian terhadap petitum angka -3 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum ke-4 dan ke- 5 gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan bahwa akta dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga, dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang Pejabat umum;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara orang 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 yang hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas jual beli tanah yang diatasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah sesuai sertifikat hak milik Nomor 2883/Kalijaga dengan luas 237 M2 atas nama Bunga Maunah yang terletak Kelurahan Kalijaga kecamatan Harjamukti Kota Cirebon yang dilakukan antara Penggugat dengan suami Tergugat yang bernama Zahirman sebagaimana dalam kwitansi sebagai bukti pembayaran tertanggal 27 Maret 2005 adalah sah menurut hukum, yang mana kwitansi tersebut sebagai bukti telah terjadinya jual beli tanah yang diatasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah antara Penggugat dengan suami Tergugat bernama Zahirman, maka kwitansi tersebut memiliki nilai pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan memiliki kadar kebenaran, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, cukup beralasan hukum bagi Penggugat untuk mengajukan permohonan pengalihan atau balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2883/Kalijaga dengan luas 237 M2 atas nama Bunga Maunah yang terletak Kelurahan Kalijaga kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, dan dengan perintah kepada Turut Tergugat untuk mendaftarkan pemindahan hak tanah tersebut sesuai sertifikat hak milik Nomor 2883/Kalijaga yang terletak di Kelurahan Kalijaga kecamatan Harjamukti Kota Cirebon dengan luas 237 M2 atas nama Bunga Maunah menjadi atas nama Maria (Penggugat);

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum ke-4 dan ke-5 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum ke-6 gugatan Penggugat;

Halaman 15 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Cbn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan diatas bahwa jual beli tanah yang diatasnya telah berdiri bangunan rumah berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 2883/Kalijaga yang terletak di Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon dengan luas 237 M2 atas nama Bunga Maunah adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka sudah sepatutnya Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara, namun oleh karena Tergugat tidak hadir dipersidangan hingga putusan ini diucapkan, sedangkan pada petitum gugatan Penggugat pada angka 7 yang menyatakan Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, maka tidak ada alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat ;

Memperhatikan Pasal 1475 Jo. Pasal 1320 KUHPerdata, Undang-Undang Hukum Acara Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Bapak Zahirman dengan Maria dengan bukti Kwitansi tanda terima Uang tanggal 27 Maret 2005;
3. Menyatakan tanah seluas 237 M2 dengan sertipikat hak milik Nomor 2883/ Kalijaga Tahun 2006 atas nama Bunga Maunah yang terletak di Kelurahan Kalijaga kecamatan Harjamukti Kota Cirebon dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan tanah Mukasan dan Ustad;

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Miskani dan dokter Eko;

Sebelah Barat berbatasan dengan Solokan;

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Umar;

Di atas tanah berdiri dua buah rumah yang saat ini di kontrak oleh bapak Ari dan bapak Maryono;

Adalah milik Penggugat;

Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Cbn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan peralihan hak (Balik Nama) sertifikat hak milik Nomor 2883/ Kalijaga Tahun 2005 yang semula atas nama Bunga Maunah menjadi nama Maria;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (Balik Nama) sertifikat hak milik Nomor 2883/Kalijaga Tahun 2005 yang semula atas nama Bunga Maunah menjadi atas nama Maria;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini sejumlah Rp2.325.000,00 (dua juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, pada hari Kamis, tanggal 8 Juni 2023 oleh kami, Rizqa Yunia, S.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 diucapkan pada hari Kamis, tanggal 15 Juni 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Yanti Romlahayati, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cirebon, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat, tanpa dihadiri Tergugat;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Rizqa Yunia, S.H.

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

Panitera Pengganti,

Yanti Romlahayati, S.H., M.H.

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Cbn.



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

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Pemberkasan / ATK	Rp. 100.000,00
3. Penggandaan	Rp. 35.000,00
4. PNBP panggilan pertama Penggugat	Rp. 10.000,00
5. Panggilan Tergugat	Rp. 1.170.000,00
6. PNBP panggilan Tergugat	Rp. 20.000,00
7. Pemeriksaan Setempat	Rp. 900.000,00
8. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp. 10.000,00
9. Sumpah / Saksi	Rp. 30.000,00
10. Materai	Rp. 10.000,00
11. Redaksi	Rp. 10.000,00
Jumlah	Rp. 2.325.000,00 (dua juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah)