



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 531/PDT/2021/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Oon Antiah, umur 58 tahun, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Gunung Pangrango III D XI Nomor 19 Rt 05 Rw 01 Subur Asih Pangrango, Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, selanjutnya sebagai **Pembanding semula Tergugat** ;

L a w a n :

Darma Suryapranata, umur 77 tahun, pekerjaan Pegawai Swasta, bertempat tinggal di Jalan Siliwangi Nomor 57 Rt/Rw 003/007, Kelurahan Kesenden, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, Selanjutnya sebagai **Terbanding semula Penggugat** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 29 September 2021 Nomor 531/PDT/2021/PT BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 29 September 2021 Nomor 531/PDT/2021/PT BDG untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
3. Penunjukan Panitera Pengganti Baru oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 9 November 2021 Nomor 531/PDT/2021/PT BDG untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
4. Berkas perkara Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Cbn, yang diputus tanggal 03 Agustus 2021, dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

Halaman 1 dari 30 halaman Putusan Nomor 531/PDT/2021/PT BDG

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)



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 08 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 10 Februari 2021 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 193 M² berikut bangunan rumah Perumnas yang berdiri diatasnya yang terurai dalam Serifikat Hak Milik (SHM) No, 2205, Surat Ukur tanggal 8 Oktober 1999 nomor 72/1999 yang terletak di Jalan Gn..Pangrango III D XI No. 19 Rt 05 Rw 01 Subur Asih Pangrango Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon sebagaimana akta jual beli (AJB) tanggal 22 Juni 2000 nomor 20/2000 yang di buat oleh Dede Harjati, SH, PPAT/ Notaris di Kota Cirebon. Pada tanggal 22 Juni 2000, dengan batas-batas:
 - Sebelah utara : Rumah Sitorus
 - Sebelah Selatan : Rumah Hasyim
 - Sebelah Barat : Jalan Gang D XI
 - Sebelah Timur : Kali Kecil Cigendis(bukti P.1)
2. Bahwa setelah transaksi jual beli tersebut Penggugat mengajukan permohonan balik nama atas sertifikat tersebut pada Kantor Pertnahan Kota Cirebon, sehingga atas Serifikat Hak Milik (SHM) No, 2205, Surat Ukur tanggal 8 Oktober 1999 nomor 72/1999 yang terletak di Jalan Gn..Pangrango III D XI No. 19 Rt 05 Rw 01 Subur Asih Pangrango Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, telah tercatat atas nama Penggugat / DARMA SURYAPRANATA (bukti P.2) ;
3. Bahwa meskipun atas tanah dan bangunan rumah Perumas tersebut secara hukum telah sah menjadi milik Penggugat namun Penggugat tidak langsung menempatnya karena Penggugat menempati rumah milik Penggugat lainnya sebagai tempat tinggal Penggugat dan keluarga
4. Bahwa Penggugat kenal dengan Tergugat melalui Penjual / pemilik lama tanah rumah tersebut karena Tergugat waktu itu yang menghuni rumah tersebut .dan setelah tanah dan rumah tersebut dibeli oleh Penggugat waktu itu Tergugat meminta ijin lisan kepada Penggugat untuk menempati kembali rumah untuk sementara jika rumah tersebut tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langsung di tempat atau dihuni oleh Penggugat, dan karena Penggugat kasian mengingat Tergugat menyatakan dirinya seorang Janda dan anak masih kecil, maka Penggugat memberi toleransi kepada Tergugat untuk menempati sementara rumah milik Penggugat tersebut sambil mencari tempat pindah karena sewaktu-waktu sewaktu-waktu Penggugat akan menempati Tergugat siap keluar dan tidak akan mempersulit dengan menyerahkan tanah dan rumah tersebut tanpa beban apapun kepada Penggugat.

5. Bahwa Tergugat paham dan mengerti syarat yang Penggugat berikan tersebut, dan seiring waktu Tergugat telah menempati rumah milik Penggugat tersebut dari sejak tahun 2000 sampai saat ini atau sudah sekitar 20 Tahun;
6. Bahwa sekitar pada tahun 2018 Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat agar mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah atau di sebut objek sengketa kepada Penggugat selaku Pemilik yang sah karena mau di pergunakan sendiri oleh keluarga Penggugat.
7. Bahwa atas pemberitahuan dan penjelasan Penggugat tersebut tergugat tidak memberikan tanggapan yang baik atau Cuek dan tetap menempati tanah dan rumah milik Penggugat tersebut tanpa merasa bersalah dan tidak malu jika tanah dan rumah yang ditempati bukan hak miliknya.
8. Bahwa Penggugat telah berulang kali memberi teguran atau peringatan kepada Tergugat secara lisan baik oleh Penggugat maupun melalui orang lain agar mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa tersebut, namun Tergugat tidak ada itikad baik menyerahkan dan mengosongkan objek sengketa tersebut hingga sampai saat ini.
9. Bahwa Penggugat telah mencoba mengajak Tergugat musyawarah untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan rumah tersebut secara baik-baik Penggugat selaku pemilik yang sah akan menempati rumah tersebut, akan tetapi Tergugat tidak ada itikad baik menerima ajakan Penggugat tersebut;
10. Bahwa berdasarkan Undang – Undang No. 1 Tahun 2011 tentang PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN jelas bahwa Tergugat seharusnya meninggalkan tanah dan bangunan rumah yang ditempatinya, karena

Halaman 3 dari 30 halaman Putusan Nomor 531/PDT/2021/PT BDG

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)



Antara Tergugat dengan Penggugat tidak pernah dibuat PERJANJIAN SEWA-MENYEWA secara tertulis;

11. Bahwa antara penggugat dengan tergugat tidak pernah dibuat perjanjian secara tertulis tentang hubungan sewa-menyewa atau penghunian atas tanah dan bangunan rumah yang dihuni oleh para tergugat sejak jual beli tersebut;
12. Bahwa dengan demikian terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa penghunian oleh tergugat atas tanah dan bangunan milik penggugat sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No, 2205, Surat Ukur tanggal 8 Oktober 1999 nomor 72/1999 yang terletak di Jalan Gn..Pangrango III D XI No. 19 Rt 05 Rw 01 Subur Asih Pangrango Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, adalah tanpa hak dan melawan hukum karena tanpa ada izin tertulis dan atau tanpa ada perjanjian sewa-menyewa dari Penggugat ;
13. Bahwa perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek ("BW") dalam Buku III BW, yang berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" Bahwa Pengertian Perbuatan Melawan Hukum menurutYurisprudensi MA-RI yang diperluas melalui Hogeraad dalam kasus Lindebaun Cohen pada Tahun 1919 dengan menggali kriteria perbuatan melawan hukum ada 4 (empat) macam kriteria yaitu :
 1. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;
 2. Perbuatan yang Melanggar hak Subyektif orang lain;
 3. Perbuatan yang melanggar Tata kaidah susila;
 4. Perbuatan yang bertentangan dengan Azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga Masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;
14. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat tersebut maka Penggugat telah menderita kerugian baik materiil maupun inmateriil,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugisn materiil karena penggugat belum dapat menikmati atas haknya atau obyek sengketa tersebut ;

15. Bahwa adapun kerugian inmateriil karena jika objek sengketa tersebut disewakan ke orang lain Penggugat akan memperoleh keuntungan setiap bulan atau setiap tahunnya atau (12 bulan) sebesar Rp. 10.000.00 (sepuluh juta rupiah) dengan perhitungan harga pasaran sewa pada tahun 2000 sd 2020, maka Tergugat harus membayar kerugian seluruhnya yaitu sebesar Rp.10.000.000 x 20 tahun = Rp 200.000.000;
16. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian maka Tergugat dibebani memberi ganti kerugian tiap tahunnya sampai dengan Tergugat menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;
17. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela oleh Tergugat, Penggugat juga mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah), setiap bulannya setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga putusan dilaksanakan;
18. Bahwa mengingat pula tuntutan Penggugat ini adalah mengenai hal yang pasti serta didukung oleh alat bukti yang kuat dan sah serta adanya keperluan mendesak dari Penggugat kiranya Pengadilan Negeri Cirebon berkenan pula menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada Verset, Banding atau Kasasi dari Para Tergugat ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cirebon Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang di ajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah Pemilik atas sebidang tanah seluas 193 M² berikut bangunan rumah yang berdiri

Halaman 5 dari 30 halaman Putusan Nomor 531/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatasnya yang terurai dalam Serifikat Hak Milik (SHM) No, 2205, Surat Ukur tanggal 8 Oktober 1999 nomor 72/1999 yang terletak di Jalan Gn..Pangrango III D XI No. 19 Rt 05 Rw 01 Subur Asih Pangrango Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, dengan batas-batas :

1. Sebelah utara : Rumah Sitorus
2. Sebelah Selatan : Rumah Hasyim
3. Sebelah Barat : Jalan Gang D XI
4. Sebelah Timur : Kali Kecil Cigendis

4. Menyatakan Penghunian Tergugat atas tanah dan bangunan rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Gn..Pangrango III D XI No. 19 Rt 05 Rw 01 Subur Asih Pangrango Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor No, 2205, adalah tanpa hak dan sebagai Perbuatan melawan hukum;

5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan atas sebidang tanah seluas 193 M² berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terurai dalam Serifikat Hak Milik (SHM) No, 2205, Surat Ukur tanggal 8 Oktober 1999 nomor 72/1999 yang terletak di Jalan Gn..Pangrango III D XI No. 19 Rt 05 Rw 01 Subur Asih Pangrango Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, kepada Penggugat selaku pemilik yang sah dalam keadaan kosong ,bebas dan tanpa beban apapun;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian inmateriil kepada Penggugat dalam tiap tahunnya atas penguasaan dan penghunian objek sengketa sejak tahun 2000 sampai tahun 2020 dengan perhitungannya setiap tahunnya sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) / x 20 tahun yaitu sebesar Rp 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah)

7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulannya, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai putusan berkekuatan hukum tetap.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada verset, Banding atau Kasasi dari Tergugat;
9. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Cirebon Cq. Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara Aquo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan jawaban tertanggal 7 April 2021 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat telah menempati sebidang tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Jl. Gn Pangrango III D XI No. 19 Rt. 05 Rw. 01 Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, sejak tahun 1985 sampai sekarang dengan cara membayar uang muka dan cicilan perbulan rumah tersebut. Lalu ditengah jalan suami tergugat mempunyai permasalahan dengan Sdri. Yanti yang akhirnya permasalahan tersebut merembet menyangkut rumah yang tergugat tempati. Sampai sekarang permasalahan tersebut belum selesai.
2. Berdasarkan keterangan Penggugat yang menerangkan bahwa Penggugat telah melakukan transaksi dengan membeli tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Gn Pangrango III D XI No. 19 Rt. 05 Rw. 01 Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, dengan ini Tergugat ingin mengetahui Penggugat dalam melakukan transaksi jual beli tersebut dengan siapa, dan kapan transaksi tersebut dilakukan, karena sampai saat ini Tergugat masih menempati rumah tersebut dan masih merasa memiliki hak atas tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Gn Pangrango III D XI No. 19 Rt. 05 Rw. 01 Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon.
3. Penggugat menjelaskan bahwa meskipun atas tanah dan bangunan rumah perumnas tersebut telah dibeli oleh Penggugat, namun Penggugat tidak langsung menempatinnya karena Penggugat menempati rumah lainnya milik Penggugat, menurut Tergugat keterangan Penggugat diatas tidak menjelaskan keadaan rumah yang diklaim sudah dibeli oleh Penggugat. Maka dalam hal ini Tergugat menjelaskan

Halaman 7 dari 30 halaman Putusan Nomor 531/PDT/2021/PT BDG

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)



bahwa pada saat itu Penggugat tidak menempati rumah tersebut dikarenakan rumah tersebut sedang ada yang menempati, yaitu Tergugat sendiri.

4. Bahwa Tergugat pertama kali bertemu dengan Penggugat pada saat Sdri. Yanti datang menemui Tergugat untuk membicarakan permasalahan rumah. Pada saat itu Sdri. Yanti membawa Penggugat. Akan tetapi Tergugat tidak mengetahui status dan kapasitas Penggugat dalam permasalahan antara Tergugat dan Sdri. Yanti.
5. Tergugat tidak pernah memohon kepada Penggugat untuk menempati rumah tersebut, karena Tergugat merasa masih memiliki hak atas rumah tersebut, dan tidak pernah dibuat kesepakatan dalam bentuk apapun antara Tergugat dan Penggugat mengenai rumah tersebut.
6. Tergugat merasa tidak mempunyai kepentingan dengan Tergugat dalam hal permasalahan rumah tersebut.
7. Penggugat pernah mengutus beberapa orang/pihak ke rumah Tergugat untuk membicarakan masalah rumah, diantaranya pengacara atau kantor kuasa hukum dan pihak Polsek Selatan Timur Polres Cirebon Kota. Tergugat selalu menanggapi upaya itu secara kooperatif, namun setelah pihak-pihak tersebut dijelaskan oleh Tergugat mengenai duduk permasalahan atas rumah tersebut, selanjutnya proses itu berhenti tanpa adanya tindak lanjut.

Berdasarkan keterangan dan jawaban yang telah Tergugat sampaikan diatas, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk:

1. Tergugat meminta kepada Penggugat agar dalam persidangan ini Penggugat dapat menghadirkan pihak penjual tanah dan bangunan yang menjual tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Gn Pangrango III D XI No. 19 Rt. 05 Rw. 01 Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon kepada Penggugat.
2. Apabila Penggugat merasa dirugikan atas transaksi jual beli rumah yang beralamat di Jl. Gn Pangrango III D XI No. 19 Rt. 05 Rw. 01 Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, disarankan kepada Penggugat untuk meminta pertanggung jawaban kepada pihak yang telah menjual rumah tersebut kepada Penggugat.
3. Tergugat memohon kepada Majelis Hakim demi keadilan untuk mempertimbangkan hak Tergugat atas tanah dan bangunan yang



beralamat di Jl. Gn Pangrango III D XI No. 19 Rt. 05 Rw. 01
Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon.

4. Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan kesempatan terlebih dahulu kepada Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan rumah tersebut dengan Sdri. Yanti.
5. Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya .

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Cirebon telah menjatuhkan putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Cbn, tanggal 03 Agustus 2021, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 193 M² berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terurai dalam Serifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2205, Surat Ukur Nomor 72/1999 tanggal 8 Oktober 1999 yang terletak di Jalan Gunung Pangrango III D XI No. 19 Rt 05 Rw 01 Subur Asih Pangrango Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, dengan batas-batas :

Sebelah utara	: Rumah Sitorus
Sebelah Selatan	: Rumah Hasyim
Sebelah Barat	: Jalan Gang D XI
Sebelah Timur	: Kali Kecil Cigendis

4. Menyatakan penghunian Tergugat atas tanah dan bangunan rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Gunung Pangrango III D XI No. 19 Rt 05 Rw 01 Subur Asih Pangrango Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2205, Surat Ukur Nomor 72/1999 tanggal 8 Oktober 1999 adalah tanpa hak dan sebagai Perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan atas sebidang tanah seluas 193 M² berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terurai dalam Serifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2205, Surat Ukur Nomor



72/1999 tanggal 8 Oktober 1999 yang terletak di Jalan Gunung Pangrango III D XI No. 19 Rt 05 Rw 01 Subur Asih Pangrango Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, kepada Penggugat selaku pemilik yang sah dalam keadaan kosong, bebas dan tanpa beban apapun;

6. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.085.000,00 (satu juta delapan puluh lima ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 11/Akta.Pdt.G/2021/PN Cbn. Jo. Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Cbn. yang dibuat oleh Hariyanto, S.H., M.H. Plt. Panitera Pengadilan Negeri Cirebon, yang menerangkan bahwa pada tanggal 13 Agustus 2021, Pembanding semula Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Cbn, tanggal 03 Agustus 2021, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 18 Agustus 2021 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 13 Agustus 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 13 Agustus 2021, memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 18 Agustus 2021 ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 31 Agustus 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 31 Agustus 2021, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat tanggal 02 september 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan tambahan memori banding tertanggal 3 September 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 3 september 2021, tambahan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 6 september 2021 ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan tambahan kontra memori banding tertanggal 7 September 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 7



september 2021, tambahan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat tanggal 07 september 2021 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Cirebon telah memberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat dan kepada Terbanding semula Penggugat masing-masing pada tanggal 18 Agustus 2021, untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini, dan sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk pemeriksaan pada tingkat banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 13 Agustus 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 13 Agustus 2021, adalah sebagai berikut :

KEJANGGALAN PADA SERTIFIKAT HAK MILIK DAN AKTA JUAL BELI

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Cirebon kurang cermat dalam menyikapi Bukti-Bukti yang diajukan oleh pihak Terbanding/Penggugat dalam amar putusan. Dalam Surat Buktinya Terbanding/Penggugat menggunakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2205 yang Surat Ukurnya No. 72 Tahun 1999. Kemudian Akta Jual Beli No. 20/2000 yang terbit pada Tanggal 22 Juni 2000. Hal tersebut sangat menyesatkan, apa mungkin Sertifikat dapat terbit terlebih dahulu sebelum adanya transaksi jual beli sesuai dengan AKTA jual beli No.20/2000 yang dibuat oleh Notaris Dede Harjati, S.H. tertanggal 22 Juni 2000. Pengukuran dengan pembuatan AKTA tampak menyesatkan dan tidak masuk akal.

Bahwa Pembanding/Tergugat menolak AJB yang di terbitkan oleh PPAT tertanggal 22/2000 Dede Hanjati, S.H Notaris Kota Cirebon yang telah sengaja dengan penuh rekayasa menjual tanah hak milik pembanding yang di dapat dari hasil jerih payah pembanding dengan suami pembanding semasa hidup. Apabila dicermati lebih lanjut pada Surat Bukti yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Terbanding sampaikan, bahwa landasan kepemilikan hak atas rumah yang sedang disengketakan tersebut diklaim oleh Penggugat/Terbanding adalah berdasarkan pada Setifikat Hak Milik No.2205 dengan Surat Ukur No.72/1999 yang dibuat pada Tanggal 8 Oktober 1999. Sementara itu penerbitan AJB No.20/2000 terjadi pada Tahun 2000. Dalam hal ini, Tergugat/Pembanding merasa ada yang janggal, karena SHM terbit terlebih dahulu sebelum adanya AJB bila ditilik pada tahun terbitnya. Padahal mekanisme prosedur yang benar semestinya adalah AJB terbit terlebih dahulu, lalu kemudian dapat diterbitkan SHM. MOHON MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI JAWA BARAT AGAR MEMPERHATIKAN HAL INI DEMI TERANGNYA SEBUAH PERISTIWA HUKUM.

GUGATAN PENGGUGAT YANG TIDAK JELAS

Bahwa gugatan Penggugat / Terbanding yang tidak jelas (*Obsuur Libel*) dapat terjadi apabila terdapat ketidakjelasan dasar gugatan, Posita atau Fundamentum Petendi yang tidak menjelaskan dasar Hukum (*Rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan dan tidak menjelaskan Fakta (*Fatelijke Grond*). Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi sarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*Eenduidelijke en Bepaalde Conclusie*).

Bahwa apabila dicermati lebih dalam sesuai dengan yang tertuang pada gugatan Terbanding/Penggugat yang menerangkan bahwa Pembanding / Tergugat melakukan perbuatan melawan Hukum, hal itu terkesan terlampau mengada-ada, terlebih karena Terbanding/Penggugat menjelaskan tidak pernah kenal dengan Pembanding/Tergugat. Terlebih lanjut Terbanding/Penggugat menerangkan hanya kenal dengan penjual atau pemilik lama rumah tersebut, NAMUN TIDAK DI SEBUTKAN SIAPA PEMILIK LAMA SESUAI DENGAN GUGATAN PENGGUGAT/TERBANDING. UNTUK SEPATUTNYA PENJUAL RUMAH KEPADA PENGGUGAT/TERBANDING AGAR DIJADIKAN PIHAK GUNA UNTUK MEMBUAT TERANGNYA PERISTIWA HUKUM.

Bahwa gugatan Penggugat/Terbanding, yang menggugat Tergugat dengan gugatan perbuatan melawan Hukum itu sangatlah prematur dan sangat keliru sebagaimana dalam petitum gugatan Penggugat/Terbanding dalam butir 1 sampai dengan 18 tidak jelas dan tidak menyebutkan dari siapa Penggugat/Terbanding membeli objek sengketa tersebut apabila dikaitkan

Halaman 12 dari 30 halaman Putusan Nomor 531/PDT/2021/PT BDG

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)



dengan Bukti dan Saksi yang diajukan oleh Pembanding atau Tergugat. Maka dengan demikian gugatan Penggugat/Terbanding menjadi tidak jelas. Baik dalam titel gugatan, posita gugatan dan petitum gugatan menjadi tidak jelas.

Bahwa adanya ketidakjelasan pada gugatan mengenai apa yang sebenarnya terjadi, serta adanya kontradiksi antara posita dengan petitum. Bahwa Posita atau Fundamental Petendi berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan (*Grondslag van de lis*) harusnya memenuhi dua unsur yang mendasari atau melandasi:

a. DASAR HUKUM;

Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan Hukum antara Penggugat dengan materi dan atau obyek yang di sengkatakan dan hubungan Hukum diantara Pengugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa.

b. DASAR FAKTA.

Memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atau berhubungan Hukum dengan apa yang sebenarnya telah terjadi antara Penggugat dengan materi obyek perkara yang disengkatakan, dengan penjelasan fakta-fakta hukum yang langsung berkaitan dengan dasar Hukum atau hubungan hukum yang didalilkan oleh Penggugat.

Bahwa setelah dicermati dalam Posita Gugatan dari angka 1 sampai dengan angka 18 Penggugat/Terbanding mendalilkan:

Bahwa Pengugat tidak mengenal Tergugat/Pembanding, dan tidak mengetahui apa yang dilakukan oleh Pembanding/Tergugat dengan saudari Yanti yang menurutnya sebagai pemilik awal rumah objek sengketa. Padahal yang sebenarnya pemilik awal dari rumah tersebut bukanlah saudari Yanti, melainkan adalah DJOHARI KARNAEN sesuai dengan Bukti T-2 yaitu Surat Perjanjian pengalihan kredit rumah. Dalam surat perjanjian tersebut diterangkan bahwa DJOHARI KARNAEN menyerahkan hak dan tanggung jawabnya mengenai kepemilikan dan status kredit rumah tersebut kepada SUNARDI (Suami Tergugat) yang dibuat di Cirebon pada tanggal 29 April 1986. Hal itu ditandai dengan pembayaran uang muka dan biaya cicilan yang dibayar oleh SUNARDI. Sesuai dengan Surat Perjanjian tersebut Pembanding/Tergugat memenuhi kewajiban untuk membayar



cicilan bulanan rumah tersebut dari sejak tahun 1986 sampai dengan tahun 1993 bahkan surat tanda bukti pembayaran pajak dengan atas nama suami Pemanding/Tergugat. Saat pertama kali menempati rumah yang menjadi obyek sengketa ini yaitu pada tahun 1986, rumah tersebut dulu hanya berdinding batako dan sangat sempit hingga Pemanding/Tergugat telah beberap kali merenovasi. Sesuai dengan fakta persidangan dan dikaitkan dengan keterangan saksi dari pihak Terbanding/Penggugat yaitu saudara Bambang Achmadi, S.H. Pada intinya saksi dibawah sumpah menerangkan bahwa saksi mengenal Terbanding/Penggugat sebagai teman dan menerangkan bahwa saksi mengetahui Terbanding/Penggugat membeli objek dimaksud yang saat sekarang disengketakan dari saudari Yanti. Dengan demikian untuk sepatutnya Saudari Yanti untuk dijadikan pihak setidak-tidaknya menjadi turut tergugat guna untuk membuat terangnya peristiwa Hukum apa yang terjadi. Dan untuk sepatutnya Gugatan Terbanding atau Penggugat untuk tidak di terima dan atau ditolak.

Bahwa dari dalil dalil Penggugat/Terbanding menunjukan suatu keadaan yang sama sekali tidak diketahui oleh Pemanding/Tergugat mengenai jual beli. Karena suami Tergugat tidak ada sama sekali kaitannya dengan saudari YANTI dengan obyek sengketa. Pemanding/Tergugat tidak ada hubungan hukum sama sekali tentang obyek sengketa dengan Saudari YANTI. Sesuai dengan bukti setoran cicilan kepada Bank BTN, nama yang terdaftar adalah atas nama DJOHARI KARNAEN dengan Nomer Debitur: 10003-04040, dengan Kode T.P.100002. PROPER PNAS Cirebon, dengan Kode DEVELOPER 10003 1 Juni 1986.

Bahwa dari dalil-dalil gugatan Terbanding/Penggugat pada angka 1, angka 2, angka 4, angka 5, angka 7, angka 10, angka 11, dan angka 12, Terbanding/Penggugat mengklaim memiliki hak milik atas tanah sengketa dalam perkara aquo. Sementara dalam gugatan Terbanding/Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dasar fakta, namun hanya berpedoman kepada Sertifikat dan Surat Ukur serta Akta Jual Beli dari orang yang bukan pemilik atau pemohon kredit atas tanah yang di sengetakan.

Bahwa Pemanding yang terdahulu sebagai Tergugat sangat keberatan sekali dengan pertimbangan Majelis Hakim tersebut karena :

- A. Tidak benar dan memanipulatif pertimbangan Majelis Hakim terkait dengan pertimbangan hukum untuk menjadi putusan dan tidak masuk akal.



B. Terkait pada poin A diatas bila dikaitkan dengan bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4 tentang pembuatan sertifikat di dahulukan dan setelah itu di buatkan AJB terlebih obyek yang di sengkatakan merupakan KPR BTN yang tercatat sebagai pemohon Kredit adalah DJOHARI KARNAEN, menunjukan sangat tidak benar dijadikan obyek sengketa.

Bahwa dalam Putusan pada halaman 3 alinea 10 yang menguraikan bahwa berdasar kepada Undang- Undang No.1 Tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman, Majelis Hakim menguraikan tidak ada perjanjian sewa dengan terbanding secara tertulis.

Bahwa dalam Putusan pada halaman 10, Majelis Hakim menguraikan bahwa obyek sengketa tersebut di beli dari Saudari YANTI karena terungkap dalam persidangan sesuai dengan keterangan saksi dari pihak Penggugat/Terbanding Sdr. BAMBANG ACHMADI, S.H. sedangkan dalam gugatan penggugat tidak meyebutkan darimana penggugat membeli satu bidang tanah obyek sengketa. dan itu sengaja di sembunyikan supaya akal bulus tidak nampak dan dianggap bukti sertifikat mempunyai kekuatan hukum.

HAK PEMBANDING / TERGUGAT YANG TIMBUL AKIBAT DARI UPAYA MENCICIL RUMAH

Bahwa dalam pertimbangan yang diuraikan Majelis Hakim dalam Putusan pada Halaman 13 sesuai dengan Bukti T-3A dan T-3B, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Cirebon menilai bahwa Pembanding/Tergugat melakukan pembayaran cicilan rumah hanya sebanyak 4 kali. Hal ini jelas tidak dapat diterima oleh Pembanding/Tergugat Padahal yang sebenarnya adalah PEMBANDING MELAKUKAN PEMBAYARAN CICILAN RUMAH TERSEBUT SETIAP BULAN DARI SEJAK AWAL YAITU SEJAK TAHUN 1986 HINGGA TAHUN 1993. Adapun Bukti Surat berupa slip setoran cicilan KPR rumah yang Pembanding/Tergugat ajukan adalah sebagai perwakilan saja. Slip setoran pada Bukti T-3A menandakan Tahun awal periode cicilan (1986). Sementara slip setoran pada Bukti T-3B menandakan Tahun terakhir periode cicilan (1993) dimana slip tersebut menunjukkan BUKTI PEMBAYARAN 3 KALI BERTURUT-TURUT YANG SEHARUSNYA DAPAT MEWAKILI KESELURUHAN CICILAN DI PERIODE SEBELUMNYA.



GUNA MEMBUAT TERANG UNTUK UPAYA HUKUM BANDING TERBANDING AKAN MEMBUKTIKAN TAMBAHAN BUKTI PEMBAYARAN CICILIAN.

Bahwa dengan adanya upaya pembayaran uang muka dan cicilan rumah dari yang dilakukan oleh Pembanding/Tergugat, maka sudah sepatutnya PEMBANDING / TERGUGAT TIDAK DAPAT DINILAI TIDAK MEMILIKI HAK ATAS RUMAH TERSEBUT. Dengan kata lain, upaya pembayaran rumah oleh Pembanding / Tergugat jelas telah menimbulkan hak atas rumah yang dijadikan objek sengketa tersebut. Maka dengan demikian Pembanding/Tergugat menyimpulkan bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kota Cirebon dalam perkara No. 9/Pdt.G/2021/PN.CBN telah bertentangan dengan hukum dan rasa keadilan terhadap Pembanding/Tergugat. Putusan tersebut dirasa sangat keliru, inkonsisten dan mengada-ada hanya untuk KEPENTINGAN PENGUGAT / TERBANDING.

PERMOHONAN PEMBANDING

Berdasarkan kepada hal-hal yang telah Pembanding/Tergugat uraikan di atas, Pembanding memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat agar berkenan kiranya memeriksa kembali perkara tersebut dan selanjutnya memohon putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan banding Pembanding/Tergugat seluruh nya.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kota Cirebon. No.9/Pdt.G/2021/ PN.CBN. Untuk seluruh nya dan mengadili sendiri.
3. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
4. Menyatakan tidak berdasar Hukum dan batal demi hukum AJB No 20/2000 Tanggal 22 Juni 2000 dan Sertifikat Hak milik (SHM) No.2205 serta Surat Ukur No. 72/1999.
5. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul karena perkara ini dari pengadilan pertama hingga Pengadilan Tinggi Jawa Barat.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 31 Agustus 2021, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 31 Agustus 2021, adalah sebagai berikut :

Selanjutnya adapun isi dari Kontra Memori Banding ini adalah :

1. Tentang Tanggapan atas Isi Memori Banding Pembanding.
2. Tentang Tidak Terbukti seluruhnya Dalil-Dalil Tergugat sekarang Pembanding.
3. Tentang Tepatnya Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama.

Ad. 1 Tentang tanggapan atas isi memori banding Pembanding

- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 3 Agustus 2021 Nomor 9/Pdt.G./2021/PN.Cbn., telah tepat dan benar serta telah sesuai Prosedur hukum.
- Bahwa Dalam Memori Bandingnya, PEMBANDING menyampaikan keberatan keberatan sebagai berikut :

1. Kejanggalaan pada Sertipikat Hak Milik dan Akta Jual Beli;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Cirebon kurang cermat dalam menyikapi Bukti- Bukti yang diajukan oleh pihak Terbanding / Penggugat dalam arnar putusan. Dalam Surat Buktinya Terbanding / Penggugat menggunakan Sertifikat Hak Miiik (SHM) No. 2205 yang Surat Ukurnya No. 72 Tahun 1999. Kemudian Akta Jual Beli No. 20/2000 yang terbit pada Tanggal 22 Juni 2000. Hal tersebut sangat menyesatkan, apa mungkin Sertifikat dapat terbit terlebih dahulu sebelum adanya transaksi jual beli sesuai dengan AKTA jual beli No.20/2000 yang dibuat oleh Notaris Dede Harjati, S.H. tertanggal 22 Juni 2000. Pengukuran dengan pembuatan AKTA tampak menyesatkan dan tidak masuk akal.

Bahwa Pembanding/Tergugat menolak AJB yang di terbitkan oleh PPAT tertanggal 22/2000 Dede Hanjati, S.H Notaris Kota Cirebon yang telah sengaja dengan penuh rekayasa menjual tanah hak miilik pembanding yang di dapat dari hasil jerih payah pembanding dengan suami pembanding semasa hidup. Apabila dicermati lebih lanjut pada Surat Bukti yang Penggugat/Terbanding sampaikan, bahwa landasan kepemilikan hak atas rumah yang sedang disengketakan tersebut diklaim oleh



Penggugat/Terbanding adalah berdasarkan pada Setifikat Hak Milik No.2205 dengan Surat Ukur No 72/1999 yang dibual pada Tanggal 8 Oktober 1999. Sementara itu penerbitan A.IB No.20/2000 terjadi pada Tahun 2000. Dalam hal ini Tergugat/Pembanding merasa ada yang janggal, karena SHM terbit terlebih dahulu sebelum adanya AJB bila ditilik pada tahun terbitnya. Padahal mekanisme prosedur yang benar semestinya adalah AJB terbit terlebih dahulu, lalu kemudian dapat diterbitkan SHM. MOHON MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI JAWA BARAT AGAR MEMPERHATIKAN HAL INI DEMI TERANGNYA SEBUAH PERISTIWA HUKUM.

Alasan Memori banding tersebut kamianggapi sebagai berikut :

Bahwa Penggugat telah membeli tanah dan rumah objek sengketa yang terletak di Jalan Gunung Pangrango III D XI Nomor 19 Rt 05 Rw 01 Subur Asih Pangrango Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon dari Yanti Irwan pada tanggal 22 Juni 2000 sebagaimana yang tercantum dalam AktaJual Beli Nomor 20/2000 tanggal 22 Juni 2000 dihadapan Dede Harjati,S.H.,PPAT/Notaris di Kota Cirebon (vide bukti P-3);

Bahwa setelah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Yanti Irwan Penggugat mengajukan balik nama atas sertifikat objek perkara aquo dan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 2205 Surat Ukur Nomor 72/1999 tanggal 08 Oktober 1999 (vide bukti P-2) telah tercatat atas nama Penggugat;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, dalil jawaban Tergugat menyatakan bahwa Tergugat sejak tahun 1985 sampai dengan gugatan ini diajukan telah menempati objek perkara, dimana suami Tergugat pernah membuat perjanjian dengan Djohari Marnaen mengenai penyerahan rumah objek perkara dimana Djohari Marnaen menyerahkan rumah objek perkara tersebut kepada Sunardi suami Tergugat, yang mana salah satu isi dari perjanjian tersebut menyatakan bahwa suami Tergugat bersedia membayar kewajiban-kewajiban atas rumah objek perkara tersebut sebagaimana yang tertuang dalam Surat Perjanjian tertanggal 29 April 1986 (vide bukti T-2) dan Tergugat pernah membayar cicilan perbulan rumah objek perkara tersebut pada bulan Juni 1986 sebagaimana yang tertera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Bukti Penerimaan KPR Bank BTN tanggal 01 Juni 1986 (vide bukti T-3a) dan pada tanggal 05 Juni 1993 untuk pembayaran bulan Maret sampai dengan Mei 1993 sebagaimana yang tertera dalam Bukti Setor Bank BTN (vide bukti T-3b);

Bahwa sebagaimana telah dipertimbangan Majelis Hakim menilai perjanjian yang dilakukan oleh Sunardi suami Tergugat dengan Djohari Marnaen tidak serta merta menyatakan Tergugat sebagai pihak yang berhak atas kepemilikan rumah objek perkara aquo, dimana Tergugat tidak sepenuhnya melakukan pelunasan cicilan rumah objek perkara, Tergugat hanya membayar sebanyak 4 (empat) kali pembayaran (vide bukti T-3a dan T3b) serta berdasarkan Tanggapan Surat Bank BTN kepada Penggugat tertanggal 17 Juni 2021 dinyatakan bahwa berdasarkan bukti setoran tertanggal 03 Juni 1986 debitur atas nama Djohari Marnaen telah lunas kreditnya dan tidak ada bukti yang menyatakan bahwa antara Sunardi suami Tergugat telah melakukan jual beli dengan Djohari Marnaen terkait rumah objek perkara setelah dinyatakan kredit lunas dan Tergugat tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan terkait rumah objek sengketa dipersidangan;

Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa jual beli tanah dan bangunan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku haruslah dilakukan secara terang tunai, yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas, sebagaimana bukti P-3 berupa Akta Jual Beli Nomor 20/2000 tanggal 22 Juni 2000 dihadapan Dede Harjati,S.H.,PPAT/Notaris di Kota Cirebon antara Penggugat dengan Yanti Irwan, tidak boleh dilakukan secara dibawah tangan seperti yang dilakukan Sunardi suami Tergugat dengan Djohari Marnaen dimana dari segi hukum penguasaan terhadap rumah objek perkara oleh Tergugat belum sah karena tidak dilakukan secara terang dan tunai, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon menilai perolehan hak atas tanah dan bangunan objek perkara aquo antara Penggugat dengan Yanti Irwan adalah sah menurut hukum dan Penggugat merupakan pemilik yang sah hak atas tanah dan bangunan objek perkara tersebut;

Halaman 19 dari 30 halaman Putusan Nomor 531/PDT/2021/PT BDG



Sehingga dengan demikian Kejanggalan pada Sertipikat Hak Milik dan Akta Jual Beli yang Terbanding semula Tergugat asumsikan tidak terbukti secara hukum, sehingga dengan demikian Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Cbn tanggal 3 Agustus patut untuk dipertahankan;

2. Gugatan Penggugat yang tidak jelas;

Bahwa gugatan Penggugat/Terbanding yang tidak jelas (*Obsuur libel*) dapat terjadi apabila terdapat ketidakjelasan dasar gugatan, Posita atau Fundamentum Petendi yang tidak menjelaskan dasar Hukum (*Rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan dan tidak menjelaskan Fakta (*l-uteUjke Grand*). Dal11 gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*Kcndmdeljkc en Bepaalde Conc/usie*).

Bahwa apabila dicermati lebih dalam sesuai dengan yang tertuang pada gugatan Terbanding / Penggugat yang menerangkan bahwa Pembanding /Tergugat melakukan perbuatan melawan Hukum, hal itu terkesan terlampau mengada-ada, terlebih karena Terbanding / Penggugat menjelaskan tidak pernah kenal dengan Pembanding / Tergugat. Terlebih lanjut Terbanding /Penggugat menerangkan hanya kenal dengan penjual atau pemilik lama rumah tersebut, namun tidak di sebutkan siapa pemilik lama sesuai dengan gugatan Penggugat / Terbanding. untuk sepatutnya penjual rumah kepada penggugat / terbanding agar dijadikan pihak guna untuk membuat terangnya peristiwa hukum.

Bahwa gugatan Penggugat/Terbanding, yang menggugat Tergugat dengan gugatan perbuatan melawan Hukum itu sangatlah prematur dan sangat keliru sebagaimana dalam petitum gugatan Penggugat / Terbanding dalam butir 1 sampai dengan 18 tidak jelas dan tidak menyebutkan dari siapa Penggugat/Terbanding membeli objek sengketa tersebut apabila dikaitkan dengan Bukti dan Saksi yang diajukan oleh Pembanding atau Tergugat. Maka dengan demikian gugatan Penggugat / Terbanding menjadi tidak jelas. Baik dalam titel gugatan, posita gugatan dan petitum gugatan menjadi tidak jelas;

Alasan Memori banding tersebut kamianggapi sebagai berikut :



Bahwa dalil Pembanding semula Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding yang tidak jelas (*Obsuur libel*) adalah tidak tepat karena tidak Gugatan Penggugat/Terbanding berdasarkan oleh bukti-bukti autentik yang sah dan meyakinkan serta semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya:

Bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat tidak menyerahkan dan mengosongkan sebidang tanah yang ada di atasnya bangunan rumah Perumnas seluas 193 M2 yang terletak di Jalan Gunung Pangrango III D XI Nomor 19 Rt 05 Rw 01 Subur Asih Pangrango Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2205 Surat Ukur Nomor 72/1999 tanggal 08 Oktober 1999 yang telah dibeli oleh Penggugat dengan Akta Jual Beli tanggal 22 Juni 2000 Nomor 20/2000 yang dibuat oleh Dede Harjati, S.H., PPAT/Notaris di Kota Cirebon, sehingga Gugatan Pengugat jelas menuntut hak Penggugat dan keadilan;

3. Hak Pembanding/Tergugat yang timbul akibat dari upaya mencicil rumah;

Bahwa dalam pertimbangan yang diuraikan Majelis Hakim dalam Putusan pada Halaman 13 sesuai dengan Bukti T-3A dan T-3B, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Cirebon menilai bahwa Pembanding/Tergugat melakukan pembayaran cicilan rumah hanya sebanyak 4 kali. Hal ini jelas tidak dapat diterima oleh Pembanding / Tergugat Padahal yang sebenarnya adalah Pembanding melakukan pembayaran cicilan rumah tersebut setiap bulan dari sejak awal yaitu sejak tahun 1986 HINGGA TAHUN 1993. Adapun Bukti Surat berupa slip setoran cicilan KPR rumah yang Pembanding/Tergugat ajukan adalah sebagai perwakilan saja. Slip setoran pada Bukti T-3A menandakan Tahun awal periode cicilan (1986). Sementara slip setoran pada Bukti T-3B menandakan Tahun terakhir periode cicilan (1993) dimana slip tersebut menunjukkan bukti pembayaran 3 kali berturut-turut yang seharusnya dapat mewakili keseluruhan cicilan di periode sebelumnya.



guna membuat terang untuk upaya hukum banding Terbanding akan membuktikan tambahan bukti pembayaran cicilan.

bahwa dengan adanya upaya pembayaran uang muka dan cicilan rumah dari yang dilakukan oleh Pembanding/Tergugat, maka sudah sepatutnya Pembanding / Tergugat tidak dapat dinilai tidak memiliki hak atas rumah tersebut. Dengan kata lain, upaya pembayaran rumah oleh Pembanding / Tergugat jelas telah menimbulkan hak atas rumah yang dijadikan objek sengketa tersebut. Maka dengan demikian Pembanding / Tergugat menyimpulkan bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kota Cirebon dalam perkara No 9/Pdt.G, 202 1/PN.CBN telah bertentangan dengan hukum dan rasa keadilan terhadap Pembanding/Tergugat. Putusan tersebut dirasa sangat keliru, inkonsisten dan mengada- ada hanya untuk kepentingan Penggugat.Terbanding.

Terbanding tanggap sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan bukti-bukti Tergugat yang diajukan dalam persidangan tidak ada bukti yang menyatakan bahwa antara Sunardi suami Tergugat telah melakukan jual beli dengan Djohari Marnaen terkait rumah objek perkara setelah dinyatakan kredit lunas dan Tergugat juga tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan terkait rumah objek perkara aquo dipersidangan, sehingga berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa jual beli tanah dan bangunan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku haruslah dilakukan secara terang tunai, yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas, sebagaimana bukti P-3 berupa Akta Jual Beli Nomor 20/2000 tanggal 22 Juni 2000 dihadapan Dede Harjati,S.H.,PPAT/Notaris di Kota Cirebon antara Penggugat dengan Yanti Irwan, dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama telah tepat dan benar dalam pertimbangan hukumnya;

Bahwa jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan seperti yang dilakukan Sunardi suami Tergugat dengan Djohari Marnaen dimana dari segi hukum penguasaan terhadap rumah objek perkara oleh Tergugat belum sah karena tidak dilakukan secara terang dan tunai, sehingga Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya telah menilai secara seksama perolehan hak atas tanah dan bangunan objek perkara aquo antara



Penggugat dengan Yanti Irwan adalah sah menurut hukum dan Penggugat merupakan pemilik hak atas tanah dan bangunan objek perkara aquo;

Ad.2. Tentang Tidak Terbukti seluruhnya Dalil-Dalil Tergugat sekarang Pembanding ;

Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat karena Tergugat tidak menyerahkan dan mengosongkan atas sebidang tanah yang ada diatasnya bangunan rumah Perumnas seluas 193 M2 yang terletak di Jalan Gunung Pangrango III D XI Nomor 19 Rt 05 Rw 01 Subur Asih Pangrango Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2205 Surat Ukur Nomor 72/1999 tanggal 08 Oktober 1999 yang telah dibeli oleh Penggugat dengan Akta Jual Beli tanggal 22 Juni 2000 Nomor 20/2000 yang dibuat oleh Dede Harjati,S.H., PPAT/Notaris di Kota Cirebon;

Bahwa Majelis Hakim telah menilai perjanjian yang dilakukan oleh Sunardi suami Tergugat dengan Djohari Marnaen yang tidak serta merta menyatakan Tergugat sebagai pihak yang berhak atas kepemilikan rumah objek perkara aquo, dimana Tergugat tidak sepenuhnya melakukan pelunasan cicilan rumah objek perkara, Tergugat hanya membayar sebanyak 4 (empat) kali pembayaran (bukti T-3a dan T3b) dan berdasarkan Tanggapan Surat Bank BTN kepada Penggugat tertanggal 17 Juni 2021 dinyatakan bahwa berdasarkan bukti setoran tertanggal 03 Juni 1986 debitur atas nama Djohari Marnaen telah lunas kreditnya dan tidak ada bukti yang menyatakan bahwa antara Sunardi suami Tergugat telah melakukan jual beli dengan Djohari Marnaen terkait rumah objek perkara setelah dinyatakan kredit lunas dan Tergugat juga tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan terkait rumah objek perkara aquo dipersidangan;

Bahwa bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa jual beli tanah dan bangunan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku haruslah dilakukan secara terang tunai, yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas, sebagaimana bukti P-3 berupa Akta Jual Beli Nomor 20/2000 tanggal 22 Juni 2000 dihadapan Dede Harjati,S.H.,PPAT/Notaris di Kota Cirebon antara Penggugat dengan Yanti Irwan, tidak boleh dilakukan secara dibawah tangan seperti yang dilakukan Sunardi suami Tergugat dengan Djohari Marnaen dimana dari segi hukum penguasaan terhadap rumah objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara oleh Tergugat belum sah karena tidak dilakukan secara terang dan tunai, sehingga Majelis Hakim menilai perolehan hak atas tanah dan bangunan objek perkara aquo antara Penggugat dengan Yanti Irwan adalah sah menurut hukum dan Penggugat merupakan pemilik hak atas tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara aquo;

Bahwa perbuatan Tergugat dengan unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana bukti surat bertanda T-2 mengenai Surat Perjanjian dari Djohari Marnaen kepada Sunardi suami Tergugat mengenai penyerahan rumah objek perkara yang terletak Jalan Gunung Pangrango III D XI Nomor 19 Rt 05 Rw 01 Subur Asih Pangrango Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, dimana perbuatan tersebut menimbulkan kewajiban bagi Tergugat untuk membayar cicilan rumah objek sengketa, yang mana berdasarkan bukti surat T-3a dan bukti surat T-3b Tergugat hanya pernah membayar cicilan rumah objek perkara sebanyak 4(empat) kali dan sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan diatas, bahwa pembayaran cicilan rumah objek perkara yang telah Tergugat lakukan tidak serta merta menjadikan Tergugat sebagai pihak yang berhak atas kepemilikan rumah objek sengketa tersebut dimana dari segi hukum penguasaan terhadap rumah objek perkara oleh Tergugat belum sah karena tidak dilakukan secara terang dan tunai;

Bahwa dalil jawaban Tergugat yang tidak mengetahui tentang Penggugat melakukan transaksi dengan membeli rumah objek perkara dan Tergugat tidak pernah memohon kepada Penggugat serta antara Tergugat dengan Penggugat tidak pernah membuat kesepakatan apapun mengenai rumah objek sengketa tersebut.;

Bahwa apa yang dikatakan Tergugat bahwa Sunardi suami Tergugat yang memiliki permasalahan dengan Yanti Irwan yang mana permasalahan tersebut tidak dijelaskan lebih lanjut oleh Tergugat, dan Tergugat juga menyatakan bahwa ketika permasalahan antara Tergugat dengan Yanti Irwan belum selesai, Tergugat pernah bertemu dengan Penggugat yang datang bersama dengan Yanti Irwan untuk membicarakan tentang rumah objek perkara, namun Tergugat tidak mengetahui kepentingan Penggugat pada saat itu;

Bahwa perbuatan Tergugat yang saat ini menguasai rumah objek perkara tersebut menimbulkan kerugian immaterial bagi Penggugat karena Penggugat kesulitan untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai

Halaman 24 dari 30 halaman Putusan Nomor 531/PDT/2021/PT BDG

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)



kepemilikannya terhadap rumah objek perkara dimana Tergugat sampai dengan saat gugatan ini berjalan tidak bersedia mengosongkan dan mengembalikan rumah objek perkara kepada Penggugat;

Bahwa Penggugat merupakan pihak yang memiliki hak kepemilikan atas rumah objek perkara tersebut dan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, maka untuk memberikan kepastian hak kepemilikan bagi Penggugat, Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan atas sebidang tanah seluas 193 M²berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terurai dalam Serifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2205, Surat Ukur Nomor 72/1999 tanggal 8 Oktober 1999 yang terletak di Jalan Gunung Pangrango III D XI No. 19 Rt 05 Rw 01 Subur Asih Pangrango Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon;

Bahwa Pembanding semula Tergugat telah terbukti tidak dapat membuktikan dalil-dalil sanggahannya;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon yang telah dengan tepat dan cermat dalam pertimbangan hukumnya telah menolak seluruh sanggahan Tergugat/Pembanding yang diajukan oleh pihak Tergugat / Pembanding;

Ad.3. Tentang Tepatnya Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada alasan hukum yang jelas, maka terhadap gugatan Penggugat cukup beralasan untuk dikabulkan;

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar dalam pertimbangan hukumnya;

Bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan secara seksama Majelis Hakim dalam putusnya yang telah mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian adalah telah tepat dan benar .

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 3 Agustus 2021 Nomor 9/Pdt/G/2021/PN. Cbn. telah tepat dan benar, hal mana telah sesuai dengan peraturan perundang-perundangan dan harus dipertahankan .

PETITUM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal dan argumentasi hukum di atas, maka dengan ini Terbanding semula Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa perkara ini menjatuhkan putusan:

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding Oon Antiah untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 3 Agustus 2021 Nomor 9/Pdt/G/2021/PN Cbn
3. Membebankan biaya perkara ini kepada Pembanding.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan tambahan memori banding tertanggal 3 September 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 3 september 2021, pada pokoknya sebagai berikut :

- Setelah memeriksa berkas perkara tersebut, Pembanding mendapatkan fakta baru yang kemudian Pembanding rasa bahwa fakta tersebut perlu untuk diajukan juga melalui tambahan Memori Banding ini.
- Bahwa dalam memeriksa berkas perkara tersebut, Pembanding berkesempatan untuk melihat salinan dokumen Serifikat Hak Milik (SHM) Rumah No. 2205 dengan Surat Ukur tanggal 8 Oktober 1999 nomor 72/1999 yang terletak di Jalan Gn. Pangrango III D XI No. 19 Rt. 05 Rw. 01 Subur Asih Pangrango Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon yang juga merupakan Surat Bukti yang diajukan oleh Terbanding (bukti P-2). Setelah melihat dan memeriksa dokumen Sertifikat tersebut, Pembanding mendapati bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut adalah atas nama JANTI IRWAN (YANTI), BUKAN ATAS NAMA DARMA SURYAPRANATA. Sementara dalam dalil Gugatannya, Terbanding mengklaim bahwa sertifikat tersebut adalah atas nama DARMA SURYAPRANATA sebagaimana yang Terbanding ajukan sebagai surat bukti.
- Bahwa dalam Putusan, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Cirebon menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, dalam hal ini salah satunya adalah Sertifikat Hak Milik Rumah yang Pembanding sebut diatas. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Cirebon membenarkan pernyataan Terbanding bahwa Sertifikat

Halaman 26 dari 30 halaman Putusan Nomor 531/PDT/2021/PT BDG



tersebut adalah atas nama DARMA SURYAPRANATA, padahal fakta sebenarnya sertifikat tersebut adalah atas nama JANTI IRWAN (YANTI).

Berdasarkan uraian diatas, Pembanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa perkara ini agar meneliti kembali dokumen Sertifikat Hak Milik Rumah tersebut guna terangnya sebuah peristiwa hukum. Menindaklanjuti hal itu, Pembanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat agar menjadikan saudara JANTI IRWAN (YANTI) sebagai turut Tergugat atau minimalnya dilibatkan sebagai saksi dalam perkara ini karena YANTI adalah nama yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik Rumah tersebut.

Sebagai tambahan, sesuai dengan Surat Bukti tambahan yang diajukan Terbanding yaitu surat pernyataan dari pihak BTN, dalam keterangannya jelas-jelas disebutkan oleh BTN bahwa debitur rumah di Jalan Gn. Pangrango III D XI No. 19 Rt. 05 Rw. 01 Subur Asih Pangrango Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon adalah atas nama DJOHARI KARNAEN. Sementara itu, sesuai dengan Surat Bukti yang diajukan Pembanding yaitu Surat Perjanjian Pengalihan Kredit Rumah (Bukti T-2) jelas-jelas disebutkan bahwa DJOHARI KARNAEN telah menyerahkan hak kepemilikan rumah tersebut kepada SUNARDI (SUAMI PEMBANDING). Dalam hal ini terdapat korelasi yang sangat jelas mengenai hak kepemilikan rumah tersebut dengan SUNARDI atau pihak Pembanding. Sedangkan saudara YANTI tidak memiliki korelasi yang jelas terhadap hak kepemilikan atas rumah tersebut karena tidak dibuktikan dari pihak mana yanti mendapatkan rumah tersebut, dan dengan proses yang seperti apa hak kepemilikan atas rumah tersebut dapat berpindah kepada saudara Yanti.

Berdasarkan kepada hal-hal yang telah Pembanding/Tergugat uraikan diatas, serta berdasarkan bukti-bukti yang terungkap di persidangan, Pembanding memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat dan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan kiranya untuk menolak gugatan Terbanding.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan tambahan kontra memori banding tertanggal 7 September 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 7 september 2021, pada pokoknya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat / Terbanding setelah melakukan transaksi jual beli tersebut Penggugat / Terbanding mengajukan permohonan balik nama atas sertifikat, dari atas nama Pemilik pertama menjadi atas nama Pembeli yakni Penggugat / Terbanding tersebut pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, sehingga atas Serifikat Hak Milik (SHM) No, 2205, Surat Ukur tanggal 8 Oktober 1999 nomor 72/1999 yang terletak di Jalan Gn..Pangrango III D XI No. 19 Rt 05 Rw 01 Subur Asih Pangrango Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, telah tercatat atas nama Penggugat / DARMA SURYAPRANATA sebagaimana bukti Penggugat/Terbanding pada bukti P.2;
- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon telah tepat dan benar sehingga harus dipertahankan;
- Bahwa oleh karena itu semua alasan yang tertuang dalam Memori Banding Tambahan dari Pembanding semula Tergugat sangat tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan atau ditolak .

Menimbang, bahwa baik Memori Banding dan tambahan memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat maupun Kontra Memori Banding dan tambahan kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat terurai lengkap dalam Memori Banding dan Kontra Memori Banding masing-masing dan terlampir dalam berkas perkara a quo ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Cbn, tanggal 03 Agustus 2021, dalam perkara para pihak tersebut di atas maka dari segala apa yang telah dikemukakan oleh para pihak baik yang didalilkan dalam gugatan maupun dalam jawab jinawab dan dari alat-alat bukti yang telah diajukan oleh masing-masing serta memperhatikan memori banding dan kontra memori banding yang dikemukakan diatas, Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini :

Menimbang, bahwa mengenai keberatan Pembanding semula Tergugat dalam Memori Bandingnya maupun kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat, menurut Majelis Hakim tingkat banding tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan yang dapat merubah atau membatalkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama oleh

Halaman 28 dari 30 halaman Putusan Nomor 531/PDT/2021/PT BDG

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

karena itu memori banding dan kontra memori banding a quo tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena dalam putusannya Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan sesuai ketentuan hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim tingkat banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Cbn, tanggal 03 Agustus 2021, yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah dan putusan tersebut dikuatkan di pengadilan tingkat banding, maka Pembanding semula Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan, Undang-Undang RI Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang RI Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 8 tahun 2004 tentang Peradilan Umum, serta ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Cbn, tanggal 03 Agustus 2021, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah sebesar Rp.150.000,00. (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari **Rabu**, tanggal **27 Oktober 2021** oleh

Halaman 29 dari 30 halaman Putusan Nomor 531/PDT/2021/PT BDG

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

kami **Joko Siswanto, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **Ewit Soetriadi, S.H., M.H.** dan **Daliun Sailan, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **10 November 2021**, oleh Hakim Ketua Majelis, dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh **Nenoy Aprilosana, S.H.** Panitera pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Ewit Soetriadi, S.H., M.H.

Joko Siswanto, S.H., M.H.

Ttd

Daliun Sailan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Nenoy Aprilosana, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- Biaya Materai	Rp. 10.000,00,-
- Biaya Redaksi putusan	Rp. 10.000,00,-
- Biaya proses lainnya	Rp. 130.000,00,-

=====

=+

Jumlah Rp. 150.000,00,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah).