



PUTUSAN

Nomor 2/Pdt.G/2021/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:

IDING SUNARDI, S.E., Karyawan BUMN, bertempat tinggal di Gang Pandan No. 17 Rt. 001, Rw. 004 Desa Jadimulya Kecamatan Gunung Jati, Kabupaten Cirebon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Dan Bildansyah, S.H., 2. A. Faozan TZ, S.H., M.H., dan 3. Mufti Arief Normawan, S.H., M.H., Advokat-Advokat yang berkantor di Perumahan Linggahara Jalan Brigjen Dahrsono No. 2A Cirebon, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 26 Januari 2021 Nomor : 23/W/Pdt/2021/PN Cbn. Yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **MARKUS**, Purnawirawan, dahulu diketahui bertempat tinggal di Kampung Kali Kebat, Karang mulya Rt. 003 Rw. 001 Kelurahan Karya Mulya Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik diwilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **SUPIAH**, Ibu Rumah Tangga, dahulu diketahui bertempat tinggal di Kampung Kali Kebat, Karang mulya Rt. 003 Rw. 001 Kelurahan Karya Mulya Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik diwilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 12 Januari 2021 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Para Tergugat yang telah lama dikenal baik oleh Penggugat, semula adalah pemilik tanah dan bangunan SHM 765/Kel. Sukapura, setempat dikenal sebagai Jl. Sukasari Gang IX No. 167 Kel. Sukapura, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon;
2. Bahwa, pada awalnya Penggugat kedatangan Para Tergugat yang menyampaikan keinginannya untuk menjual tanah dan bangunan yang menjadi tempat tinggalnya tersebut kepada Penggugat, dengan alasan Para Tergugat membutuhkan untuk modal berdagang;
3. Bahwa, setelah beberapa kali bertemu, akhirnya pada tanggal 19 Desember 1993, antara Penggugat dengan Para Tergugat mencapai kata sepakat, tanah dan rumah milik Para Tergugat tersebut dibeli Penggugat dengan harga sebesar Rp17.510.000,00 (tujuh belas juta lima ratus sepuluh ribu rupiah), uang sejumlah mana pada hari itu juga diserahkan oleh Penggugat dan telah diterima dengan baik oleh Tergugat I;
4. Bahwa, dengan telah diterimanya uang pembelian tanah dan bangunan miliknya oleh Para Tergugat, Para Tergugat pun menyerahkan asli sertifikat beserta tanah dan bangunannya kepada Penggugat. Sementara untuk penandatanganan akta jual-belinya, Para Tergugat meminta kepada Penggugat untuk diberikan waktu, karena Para Tergugat tengah mencari rumah untuk tempat tinggalnya yang baru. Karena berjanji hanya sebentar, disamping itu, Sertifikat Hak Milik serta Tanah dan bangunan rumahnya pun telah diserahkan kepada Penggugat, Penggugat pun tidak berkeberatan;
5. Bahwa, waktu pun berjalan Para Tergugat ternyata tidak kunjung menghubungi Penggugat untuk menandatangani Akta Jual-belinya. Pada saat Penggugat mencoba menghubungi Para Tergugat melalui saudara maupun sejawatnya, ternyata sia-sia karena tidak ada yang memiliki alamat baru Para Tergugat;
6. Bahwa, tindakan Para Tergugat yang menghindar dari tanggungjawab hukumnya untuk menandatangani akta jual-beli tanah dan bangunan rumah

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/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

SHM 765/Kel. Sukapura, sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah milik Para Tergugat sebagai Penjual kepada Penggugat sebagai Pembeli, merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat baik materil maupun immateril;

7. Bahwa, walaupun akta jual-belinya sebagai bukti peralihan hak tanah dan bangunan tanah dan bangunan rumah SHM 765/Kel. Sukapura belum ditandatangani Para Tergugat, akan tetapi karena perjanjian jual-belinya sudah lahir dan memenuhi syarat sahnya sebuah perjanjian, maka jual beli tanah dan bangunan rumah SHM 765/Kel. Sukapura antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Para Tergugat sebagai Penjual, harus dinyatakan sah menurut hukum;
8. Bahwa, karena perjanjian jual-belinya sah menurut hukum, maka terhadap Penggugat harus ditetapkan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah SHM No. 765/Kel. Sukapura setempat dikenal sebagai Jl. Sukasari Gang IX No. 167 Kel. Sukapura, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon;
9. Bahwa, karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan SHM 765/Kel. Sukapura, maka Putusan atas perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap, oleh Penggugat dapat digunakan sebagai alas hak untuk proses baliknama Sertifikatnya;
10. Bahwa, disamping itu, karena Penggugat mengalami kerugian materil berupa biaya-biaya yang harus dikeluarkan untuk pengurusan masalahnya sebesar tidak kurang Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) maka terhadap Para Tergugat pun harus dihukum untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan seketika;
11. Bahwa, Penggugat pun mengalami kerugian immateril berupa tersitanya waktu, tenaga dan pikiran Penggugat guna penyelesaian masalahnya yang tidak ternilai, akan tetapi demi lengkapnya gugatan ditetapkan tidak kurang dari Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;
12. Bahwa, disamping itu, agar Para Tergugat dapat melaksanakan putusan Pengadilan ini secara baik, maka perlu dikenakan uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per-hari setiap kali Para Tergugat tidak melaksanakan isi Putusan ini;
13. Bahwa, oleh karena gugatan ini didukung oleh alat bukti yang kuat, maka kiranya beralasan apabila terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada banding maupun kasasi sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 180 HIR;

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/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

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Cirebon yang memeriksa perkara ini, dapat memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Jual-beli tanah dan bangunan SHM No. 765/Kel. Sukapura setempat dikenal sebagai Jl. Sukasari Gang IX No. 167 Kel. Sukapura, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon, antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sah menurut Hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan SHM No. 765/Kel. Sukapura setempat dikenal sebagai Jl. Sukasari Gang IX No. 167 Kel. Sukapura, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon;
5. Menyatakan putusan atas perkara ini, dapat digunakan sebagai dasar proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 765/Kel. Sukasari dari Para Tergugat ke atas nama Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi immateril kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus;
8. uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap kali Para Tergugat tidak melaksanakan putusan Pengadilan;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul karena perkara ini;
10. Menyatakan terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada banding, maupun kasasi, sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR ;

ATAU :

Memberikan putusan yang seadil-adilnya sebagaimana Hakim yang terhormat menganggap patut dan adil.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap kuasa Hukumnya, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dan tidak ada menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya di persidangan walaupun telah dipanggil secara patut berdasarkan relas panggilan sidang masing-masing Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Cbn

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 28 Januari 2021, Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Cbn tanggal 3 Februari 2021 dan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Cbn tanggal 10 Februari 2021;

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

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

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

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 4 Mei 2021;

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 para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di Jalan Sukasari Gang IX No. 167 Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kejaksaan Kota Cirebon dengan harga sebesar Rp17.510.000,00 (Tujuh belas juta lima ratus sepuluh ribu rupiah) pada tanggal 19 Desember 1993, dimana dengan diterimanya uang pembelian tanah tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah pula menyerahkan asli sertifikat SHM 765 / Kel. Sukapura kepada Penggugat. Namun sampai saat ini terjadi kendala Penggugat belum bisa melakukan proses balik nama Sertifikat karena Tergugat I dan Tergugat II belum menandatangani Akta Jual Beli karena tidak diketahui lagi dimana keberadaannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil secara patut untuk menghadiri persidangan sesuai dengan Surat Relas Panggilan Sidang masing-masing Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Cbn tanggal 28 Januari 2021, Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Cbn tanggal 3 Februari 2021 dan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Cbn

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Februari 2021, namun Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan maupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak berkehendak lagi untuk membela kepentingannya sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (verstek);

Menimbang, bahwa berdasarkan rumusan Pasal 1925 KUHPerdara Putusan Verstek merupakan hukuman yang diberikan Undang-Undang kepada Tergugat atas keingkarannya menghadiri persidangan yang ditentukan, sehingga Tergugat dianggap mengakui seluruh dalil gugatan Penggugat secara murni dan bulat (Buku Hukum Acara Perdata, M.Yahya Harahap,SH, hal. 874);

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut di atas, maka pemeriksaannya sebatas terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tanpa melihat dan menunggu bantahan terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat yang disebabkan ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat II. Namun begitu sebagai pihak yang mendalilkan atas sesuatu hak di dalam gugatannya, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikannya. Hal ini seperti yang terdapat di dalam Pasal 163 HIR atau Pasal 1865 KUHPerdara yang berbunyi *"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*;

Menimbang, bahwa memperhatikan maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan hukum yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah benar Penggugat telah membeli sebidang tanah yang terletak di Jalan Sukasari Gang IX No. 167 Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kejaksaan Kota Cirebon sesuai dengan SHM 765 / Kel. Sukapura dari Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 19 Desember 1993 dengan bukti kwitansi harga yang disepakati, sah menurut hukum dan berhak atas kepemilikan ?;
2. Apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum akibat Penggugat tidak bisa melakukan proses balik nama karena Tergugat I dan Tergugat II tidak menandatangani Akta jual beli karena sampai gugatan ini diajukan Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui lagi dimana keberadaannya?;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-4 dan 1 (satu)

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu saksi Dadang Djuansyah;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat bertanda **P-1** tentang Fotokopi Kwitansi bukti Pembelian atas sebuah rumah di Jalan Sukasari Gang IX No.167 Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon beserta penyerahan Sertipikat No.765 tertanggal 19 Desember 1993 yang ditandatangani oleh Markus sebagai Penjual, bukti surat bertanda **P-2** tentang Fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No. 765 GS Nomor 2053 Tahun 1984 Kelurahan Sukapura Kota Cirebon atas nama Pemegang Hak MARKUS, bukti surat bertanda **P-3** tentang Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama MARKOES Nomor KTP 32.74.02.1015.08085 beralamat di Kampung Kali Kebat KR Mulya RT.03/01 Kelurahan Karyamulya Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, masa berlaku Seumur Hidup, dan bukti surat bertanda **P-4** tentang Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020, atas nama dan wajib pajak Iding Sunardi;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah bermaterai cukup sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa saksi **Dadang Djuansyah** menerangkan pada pokoknya bahwa saksi adalah Ketua RT 07 Sukapura Kota Cirebon. Bahwa Penggugat adalah warga saksi di wilayah RT 07. Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat memiliki rumah di Jl Sukasari No. 167, dimana saksi mengetahui bahwa rumah tersebut adalah rumah milik Penggugat karena saksi sering menyampaikan PBB kepada Penggugat. Bahwa PBB yang saksi serahkan tersebut adalah PBB atas nama Penggugat. Bahwa saat ini rumah milik Penggugat di kontrakkan dengan orang lain, dan saksi mengetahuinya ketika saksi ada meminta iuran kampung ke rumah yang bersangkutan. Bahwa sepengetahuan saksi, uang kontrakan tersebut diterima oleh Penggugat selaku pemilik rumah. Bahwa rumah saksi dengan rumah Penggugat hanya berbeda gang saja. Bahwa terkait bagaimana cara Penggugat memperoleh rumah tersebut, berapa luas tanah dan bangunan tersebut saksi tidak mengetahuinya. Bahwa untuk nama yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut juga saksi tidak mengetahuinya. Bahwa saksi menjadi Ketua RT sejak tahun 1998 dan saksi tidak pernah kenal dan tahu dengan Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa pada tahun 1993 saksi tinggal di Jl Pancuran Kota Cirebon. Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat memiliki permasalahan karena adanya kendala ketika membalik nama Sertifikat karena pemilik yang tercantum di dalam sertifikat tersebut sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Bahwa menurut Pengugat, Penggugat membeli

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/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

rumah tersebut secara bawah tangan, hanya penyerahan uang dan kwitansi beserta sertifikat tanpa surat jual beli lainnya. Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai proses jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II tersebut. Bahwa sejak tahun 1998 ketika saksi menjabat sebagai Ketua RT sampai dengan sekarang, tidak ada orang ataupun pihak-pihak lain yang memperlakukan tentang kepemilikan rumah di Jl Sukasari No.167 tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk memperoleh kejelasan atas objek sengketa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, pada tanggal 23 April 2021 Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat, dari hasil Pemeriksaan Setempat diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

1. Bahwa pemeriksaan setempat dilakukan atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah tempat tinggal yang berada di Jl Sukasari Gang IX No. 167 Kelurahan Sukapura Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon dengan SHM Nomor 765 Gambar Situasi No.2053 Tahun 1984 tanggal 20 Desember 1984 dengan luas $\pm 154 \text{ m}^2$, atas nama MARKUS dengan tanda-tanda batas :

- Tembok-tembok a-b-c, e-f, f-g dan g-a yang berdiri didalam.
- Tembok c-d yang berdiri diluar;
- Tembok dua lapis d-c yang selapis berdiri didalam;
- Tembok-tembok tersebut memenuhi syarat PMA.8/1961., batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Gapura Gang 09
Sebelah Timur	: Rumah Milik Ibu Cari
Sebelah Selatan	: Selokan kecil ditutup / rumah
Sebelah Barat	: Jalan Sukasari

2. Bahwa objek sengketa tersebut telah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik No. 765 GS Nomor 2053 Tahun 1984 Kelurahan Sukapura Kota Cirebon;
3. Bahwa hasil pemeriksaan setempat tersebut dibenarkan oleh pihak Penggugat dan gambar sket lapangan selengkapnyanya tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap permasalahan hukum angka ke-1 (Satu) yaitu Apakah benar Penggugat telah membeli sebidang tanah yang terletak di Jalan Sukasari Gang IX No. 167 Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon sesuai dengan SHM 765 / Kel. Sukapura dari Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 19 Desember

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/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

1993 dengan bukti kwitansi harga yang disepakati, sah menurut hukum dan berhak atas kepemilikan tanah dan bangunan tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda P-2 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 765, Gambar Situasi Nomor 2053 Tahun 1984 Kelurahan Sukapura Kota Cirebon telah tercatat dalam uraian gambar - situasi bahwa terdapat sebidang tanah yang diatasnya terdapat sebuah rumah batu dengan batas-batas tembok tembok a-b-c, e-f, f-g dan g-a yang berdiri di dalam. Tembok c-d yang berdiri diluar. Tembok dua lapis d-e yang selapis berdiri di dalam. Tembok tembok tersebut memenuhi syarat PMA 8/1961, dimana nama pemilik yang tercantum dalam sertifikat hak milik tersebut adalah atas nama Markus (Tergugat I), sehingga oleh karena itu Majelis Hakim menemukan fakta hukum bahwa benar Tergugat I adalah pemilik tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 765, Gambar Situasi Nomor 2053 Tahun 1984 Kelurahan Sukapura Kota Cirebon tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah Pengugat telah membeli tanah dan bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II tersebut dimana berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa Fotokopi Kwitansi bukti Pembelian atas sebuah rumah di Jalan Sukasari Gang IX No.167 Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon menerangkan bahwa Markus (Tergugat I) telah menerima uang sebanyak Rp17.510.000,00 (Tujuh belas juta lima ratus sepuluh ribu rupiah) dari Iding Sunardi (Penggugat) dimana atas penyerahan uang tersebut, Tergugat I telah pula menyerahkan sertifikat Hak Milik No. 765 (Vide Bukti P-2) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa pengertian jual beli tanah menurut hukum adat menurut B. Terhaar Bzn merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual. Sedangkan jual beli tanah menurut UUPA adalah pihak penjual menyerahkan dan pembeli membayar harga tanah, maka perpindahan hak atas tanah itu kepada pembeli, perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai artinya hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah, bersifat terang artinya perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan PPAT, tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi, dan bersifat riil/nyata artinya menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi elemen-elemen sebagai berikut :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Ada suatu sebab tertentu;
4. Suatu hal yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari Pasal 1878 KUHPerdara kuitansi merupakan tanda terima/tanda bayar atau pembebasan orang yang namanya tercantum dalam surat itu dan kemudian menguasainya telah memenuhi pembayaran yang diperintahkan oleh penandatanganan, dicantumkan tanggal jadinya dan ditandatangani. Kuitansi adalah alat bukti dibawah tangan pernyataan sepihak yang pembuktiannya bersifat formil dan bersifat materiil, sah dan memiliki kekuatan hukum bila syarat formil berbentuk tertulis, mencantumkan identitas penandatanganan dan pihak kreditur, menyebutkan dengan jelas kegunaan/tujuan pemberian uang dan tanggal/waktu pembayaran, ditulis tangan oleh penandatanganan, ditandatangani penulis akta yang tertera pada kuitansi, diakui secara harfiah langsung oleh para pihak, serta syarat materiil yaitu pernyataan pengakuan sepihak dari penanda tangan, pengakuan sepihak tanpa syarat, jumlah uang/barang yang dibayar disebutkan secara pasti;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda P-1 berupa Fotokopi Kwitansi bukti Pembelian atas sebuah rumah di Jalan Sukasari Gang IX No.167 Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon dan Bukti P-2 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 765, Gambar Situasi Nomor 2053 Tahun 1984 Kelurahan Sukapura Kota Cirebon dan dihubungkan dengan keterangan Saksi **Dadang Djuansyah** yang menerangkan bahwa saksi adalah Ketua RT 07 Sukapura Kota Cirebon dimana Penggugat adalah warga saksi di wilayah RT 07. Bahwa Penggugat memiliki rumah di Jl Sukasari No. 167 dan saat ini rumah tersebut di kontrakkan dengan pihak lain. Bahwa Penggugat adalah pemilik dari rumah di Jl Sukasari No. 167 dan saksi mengetahuinya karena saksi sering menyampaikan PBB kepada Penggugat (Vide bukti P-4 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020, atas nama dan wajib pajak IDING SUNARDI). Bahwa Penggugat memiliki permasalahan karena adanya kendala ketika membalik nama Sertifikat karena pemilik yang tercantum di dalam sertifikat tersebut sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, dimana menurut cerita Pengugat, Penggugat membeli rumah tersebut secara bawah tangan yakni hanya penyerahan uang dan kwitansi beserta sertifikat tanpa surat jual beli lainnya. Bahwa sejak tahun 1998 ketika saksi menjabat sebagai Ketua RT sampai dengan sekarang, tidak ada orang ataupun pihak-pihak lain yang mempermasalahkan tentang kepemilikan rumah di Jl Sukasari No.167 tersebut;

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Dadang Djuansyah sejak Penggugat membeli tanah dan bangunan tersebut hingga proses persidangan berjalan tidak ada pihak lain yang menyangkal atau memungkirinya kuitansi/tanda terima pembelian tanah (bukti P-1) baik isi maupun tanda tangan dalam bukti P-1 tersebut, dan tidak pernah ada yang menguasai tanah dan bangunan tersebut selain Penggugat, dengan terpenuhinya syarat formil dan materiil serta isi dan tanda tangan tidak dipungkiri, sehingga berdasarkan Pasal 1875 KUHPerdata kuitansi (bukti P-1) yang merupakan Akta Pengakuan sepihak tergolong Akta dibawah tangan yang sah sebagai alat bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian dan mengikat;

Menimbang, bahwa Putusan MA RI No. 126 K/Sip/1976, tanggal 4 April 1978, menyatakan "untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti;

Menimbang, bahwa pada dasarnya jual beli adalah sebuah perjanjian, selama perjanjian jual beli tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, maka jual beli tersebut sah dan mengikat para pihak meskipun tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo bukti P-1 berupa Fotokopi Kwitansi bukti Pembelian atas sebuah rumah di Jalan Sukasari Gang IX No. 167 Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon sebagai Akta dibawah tangan yang sah sebagai alat bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian dan mengikat yang menunjukkan telah terjadi jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 19 Desember 1993 sebesar Rp17.510.000,00 (Tujuh belas juta lima ratus sepuluh ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I atas pembelian sebuah rumah di Jalan Sukasari Gang IX No. 167 Kecamatan Kejaksaan Cirebon dengan Sertifikat No. 765, maka secara hukum adat dan berpedoman pada Pasal 1320 KUHPerdata dan Yurisprudensi MA RI No. 126 K/Sip/1976, tanggal 4 April 1978, jual beli tanah tersebut sah menurut hukum, dengan demikian petitum Penggugat angka ke-3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap permasalahan hukum angka ke-2 (dua) yaitu Apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum akibat Penggugat tidak bisa melakukan proses balik nama karena Tergugat I dan Tergugat II tidak

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/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

menandatangani Akta jual beli karena sampai gugatan ini diajukan Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui lagi dimana keberadaannya, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). 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, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi : *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*

Menimbang, bahwa agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum maka harus memenuhi unsur-unsur perbuatan sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan. Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari sipelakunya. Perbuatan disini meliputi perbuatan aktif (berbuat sesuatu) maupun pasif (tidak berbuat sesuatu), padahal secara hukum orang tersebut diwajibkan untuk patuh terhadap perintah undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (*public order and morals*);
2. Perbuatan tersebut melawan hukum. Manakala pelaku tidak melaksanakan apa yang diwajibkan oleh undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan maka perbuatan pelaku dalam hal ini dianggap telah melanggar hukum, sehingga mempunyai konsekuensi tersendiri yang dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa dirugikan;
3. Adanya kerugian bagi korban. Yang dimaksud dengan kerugian terdiri dari kerugian materiil dan kerugian immateril. Akibat suatu perbuatan melawan hukum harus timbul adanya kerugian di pihak korban, sehingga membuktikan adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum secara luas;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Hubungan kausal merupakan salah satu ciri pokok dari adanya suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau ;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau ;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau ;

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/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

4. 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 ;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata "atau" dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dibuktikan dan dikabulkan pada petitum angka 3 surat Gugatan Penggugat bahwa Jual beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum, namun sebagaimana posita angka 4 sampai angka 6 Surat Gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat kesulitan dalam melakukan proses balik nama karena Para Tergugat telah menghindar dari tanggung jawab hukumnya untuk menandatangani akta jual beli tanah dan bangunan SHM 765 Kel. Sukapura sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah milik para Tergugat sebagai Penjual kepada Penggugat sebagai Pembeli sehingga dengan memperhatikan Yurisprudensi No.3 201 K/PDT/1991 tanggal 30 Januari 1996 yang menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, sehingga kepentingan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik harus pula dilindungi, maka berdasarkan pertimbangan tersebut diatas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah bertentangan dengan hak subjektif Penggugat atau bertentangan kewajiban hukum Penggugat atau melanggar kaidah tata susila atau pun 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, sehingga Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo*, maka oleh karena itu petitum angka ke-2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa jual beli tanah antara Pengugat dan Tergugat I dalam perkara *Aquo* telah dinyatakan sah menurut hukum maka Penggugat berhak atas kepemilikan SHM No. 765 / Kel. Sukapura yang dikenal sebagai Jl. Sukasari Gang IX No. 167 Kel. Sukapura, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon, sehingga dengan demikian petitum angka ke-4 (Empat) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka ke-5 (lima) yaitu "Menyatakan putusan atas perkara ini, dapat digunakan sebagai dasar

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 765/Kel. Sukasari dari Para Tergugat ke atas nama Penggugat" Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa selain peralihan hak berdasarkan akta-akta yang dibuat oleh PPAT, terdapat proses balik nama sertifikat tanpa akta-akta PPAT, yaitu peralihan berdasarkan surat keterangan waris (SKW) atau dikenal turun waris, Putusan Pengadilan dan risalah lelang;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo jual beli tanah sertifikat hak milik yang telah sah menurut hukum tidak dilakukan dihadapan PPAT, maka untuk membaliknama sertifikat tersebut mengaju pada Pasal 37 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 yakni Putusan Pengadilan merupakan akta otentik, sehingga balik nama sertifikat hak milik atas tanah dari Tergugat I menjadi Penggugat dapat dilakukan oleh Penggugat setelah putusan aquo mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga oleh karena itu petitum angka ke-5 (lima) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka ke-6 (enam) dan ke-7 (tujuh) Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut, oleh karena dipersidangan Penggugat tidak dapat menunjukkan atau tidak pernah menyerahkan bukti apapun yang rinci berkaitan dengan kerugian materil maupun immateril yang dialami oleh Penggugat, Hal mana sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.492 K./Sip/1970 tanggal 16-Desember-1970 dan putusan Mahkamah Agung R.I. No.1720 K/Pdt/1986 tanggal 18-Agustus-1988, yang mengatakan bahwa setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud, maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas atau tidak sempurna, sehingga petitum gugatan ke-6 (enam) dan ke-7 (tujuh) tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan pada angka ke-8 (delapan) tentang tuntutan untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (Satu juta rupiah) per hari jika Para Tergugat tidak melaksanakan putusan Pengadilan, menurut hemat Majelis Hakim tidak dapat dikabulkan karena berdasarkan rumusan Pasal 606 huruf a Rv yang mengatur tentang uang paksa, maka syaratnya adalah bahwa pembayaran dwangsom hanya dapat dikenakan kepada penghukuman yang tidak berisi putusan untuk pembayaran sejumlah uang;

Menimbang, bahwa dalam perkara gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, dimana Penggugat menuntut pemenuhan isi dari kesepakatan yaitu menyatakan

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah pemilik dari tanah dan bangunan yang telah dibeli dan dibayar lunas Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II, yang mana Sertifikat Hak Milik No. 765 / Kel. Sukapura yang dikenal sebagai Jl. Sukasari Gang IX No. 167 Kel. Sukapura, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon telah pula diserahkan Tergugat I kepada Penggugat sehingga oleh karena dalam gugatan aquo tuntutan pembayaran ganti rugi materil dan immateril tidak dikabulkan dan penyerahan obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik No. 765 / Kel. Sukapura telah pula diserahkan kepada Penggugat sehingga Putusan ini dapat digunakan sebagai dasar proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 765 / Kel. Sukasari dari Tergugat I ke atas nama Penggugat, sehingga tidak ada kelalaian dari Tergugat I dan Tergugat II dalam memenuhi isi dari putusan jika putusan ini telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka tuntutan Penggugat tentang pembayaran dwangsom ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Tergugat I dan Tergugat II berada pada pihak yang kalah maka sudah sepantasnya Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara sehingga petitum ke-9 (sembilan) gugatan ini haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-10 (sepuluh) dalam gugatan Penggugat adalah menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi, menurut Majelis Hakim oleh karena tidak ditemukan adanya suatu alasan yang mendesak untuk dikabulkannya suatu putusan serta merta dalam gugatan ini sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 180 HIR jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran No. 4 Tahun 2001, maka tuntutan ini haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat ke- 2, 3, 4, 5 dan 9 dikabulkan, sedangkan petitum gugatan Penggugat ke- 6, 7, 8 dan 10 ditolak, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya dengan demikian petitum ke-1 tidak dapat dikabulkan;

Memperhatikan, Pasal 149RBg, KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Jual-beli tanah dan bangunan SHM No. 765/Kel. Sukapura setempat dikenal sebagai Jl. Sukasari Gang IX No. 167 Kel. Sukapura, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon, antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah sah menurut Hukum;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan SHM No. 765/Kel. Sukapura setempat dikenal sebagai Jl. Sukasari Gang IX No. 167 Kel. Sukapura, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon;
6. Menyatakan putusan atas perkara ini, dapat digunakan sebagai dasar proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 765/Kel. Sukasari dari Tergugat I dan Tergugat II ke atas nama Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.605.000,00 (Satu juta enam ratus lima ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, pada hari Selasa, tanggal 18 Mei 2021, oleh kami, Aryo Widiatmoko, S.H., sebagai Hakim Ketua, Erita Harefa, S.H. dan Ria Ayu Rosalin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Cbn tanggal 12 Januari 2021, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 8 Juni 2021 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Surya, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Cirebon dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Erita Harefa, S.H.

Aryo Widiatmoko, S.H.

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Cbn



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

Panitera Pengganti,

S u r y a.

Perincian biaya:

1.	Pendaftaran (PNBP)	:	Rp.	30.000,00
2.	Biaya Proses	:	Rp.	65.000,00
3.	Panggilan Penggugat	:	Rp.	-
4.	PNBP Panggilan Penggugat	:	Rp.	10.000,00
5.	Panggilan Tergugat	:	Rp.	680.000,00
6.	PNBP Panggilan Tergugat	:	Rp.	20.000,00
7.	Biaya Sidang Setempat	:	Rp.	750.000,00
8.	Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	10.000,00
9.	Biaya Sumpah Saksi	:	Rp.	20.000,00
10.	Redaksi	:	Rp.	10.000,00
11.	Materai	:	Rp.	10.000,00 +
Jumlah		:	Rp.	1.605.000,00

(Satu juta enam ratus lima ribu rupiah)