



PUTUSAN

Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cbn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **SULAEMAN**, Jenis Kelamin Laki-Laki, NIK: 3274011006630006, Umur 60 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Pedagang, Alamat : KP. Kegiren No. 57 RT 003/RW 001 Kel. Kejaksan, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **NUR KOMALASARI**, Jenis Kelamin Perempuan, NIK: 3274015105820005, Umur 41, Agama Islam, Pekerjaan Guru, Alamat : KMP. Kegiren V No 29 RT 006/RW 001, Kel. Kejaksan, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
3. **ADE NURAENY**, Jenis Kelamin Perempuan, NIK: 3274014703780007, Umur 45, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat : KMP. Kegiren No 53 RT 003/RW 001, Kel. Kejaksan, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
4. **DIAN NURLAELA**, Jenis Kelamin Perempuan, NIK: 3274014709800005, Umur 43, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat : KMP. Kegiren V No 142 RT 005/RW 001, Kel. Kejaksan, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;
5. **AHYARUDDIN**, Jenis Kelamin Laki-Laki, NIK: 3274012509820001, Umur 40, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat : Jl. Cemara Gg. Kegiren No 142 RT 005/RW 001, Kel. Kejaksan, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat V**;
6. **UNANG HAIRUMAN**, Jenis Kelamin Laki-Laki, NIK: 3274012701860007, Umur 37, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat : Jl. KP. Kegiren No 142 RT 005/RW 001, Kel. Kejaksan, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VI**;

Penggugat I, II, III, IV dan V sebagaimana tersebut diatas dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Ade Purnama, S.H., M.H., 2. Mohamad Rezza Wiharta, S.H., M.H., CLA., 3. Salman Syafriadi Manalu, S.H., M.H., 4. Yana Ade

Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rizakie, S.H., 5. Adelia Agustin, S.H., Advokat / Penasihat Hukum pada kantor hukum "Integra Indonesia" yang berkantor di pusat kompleks perumahan taman kota ciperna blok B.2 kav.1-2 Ciperna, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 3 Agustus 2023 Nomor : 228/W/Pdt/2023/PN Cbn, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat;**

Lawan:

- 1. SUBARNO ABDUL RAJAK**, Jenis Kelamin Laki-Laki, NIK : 3274011209550005, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat : Jl. Gunung Merbabu D 31 No 99 RT 005 / RW 009 Kel. Larangan, Kec. Harjamukti, Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**
- 2. SOFIAN NUGRAHA**, Jenis Kelamin Laki-Laki, NIK : 3209211209950006, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat : Jl. Kalibaru Utara No. 119 RT 004/RW 001 Kel. Kejaksan, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Wawanto, S.H., dan 2. Akpad, S.H., Advokat pada kantor hukum "Wawanto, S.H., dan Rekan" yang berkantor di blok Telar Agung Rt / Rw 016/001 blok Telar Agung, Desa Kaliwulu, Kecamatan Plered, Kabupaten Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 3 Agustus 2023 Nomor : 225/W/Pdt/2023/PN Cbn, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 24 Juli 2023 dengan Register Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Alm. Abdurachman Alias Abdurrachman meninggal pada tanggal 20 Agustus 1996 dan Alm. Nuriyah meninggal pada tanggal 15 Juni 1971, Semasa Hidupnya Tuan Alm. Abdurachman Alias Abdurrachman menikah dengan Alm. Nuriyah dan memiliki 4 orang anak, yakni anak ke-1 (pertama) bernama Alm

Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komariah Alias Komariyah, anak ke-2 (kedua) Alm Rokayah Alias Rogayah, anak ke-3 (ketiga) bernama Alm. Saodah, dan anak ke-4 (keempat) bernama Tuan Sulaeman (Penggugat I);

2. Bahwa Anak ke-1 (pertama) bernama Alm Komariah Alias Komariyah meninggal dunia pada tanggal 28 November 2005 dan mempunyai 2 orang anak, Anak ke-1 (pertama) bernama Nurhayati Hasyim dan telah meninggal dunia pada tanggal 8 Desember 2021 dan mempunyai 1 orang anak bernama Amalia Nur Izzati berusia 14 Tahun anak ke-2 (kedua) bernama Nur Komalasari Alias Nurkomalasari (Penggugat II);
3. anak ke-2 (kedua) Alm Rokayah Alias Rogayah meninggal dunia pada tanggal 19 Oktober 2020 dan mempunyai 4 orang anak, Anak ke-1 (pertama) bernama Ade Nuraeny (Penggugat III), anak ke-2 (kedua) bernama Dian Nurlaela (Penggugat IV), anak ke-3 (ketiga) bernama Ahyaruddin (Penggugat V) dan anak ke-4 (keempat) bernama Unang Hairuman (Penggugat VI);
4. Bahwa anak ke-3 (ketiga) bernama Alm Saodah meninggal dunia pada tanggal 25 Mei 2020 dan tidak mempunyai anak;
5. Bahwa dengan ini Para Penggugat merupakan ahli waris sah dari Tuan Alm. Abdurachman Alias Abdurrachman dan Ny. Alm. Nuriyah;
6. Bahwa Tuan Alm. Abdurachman Alias Abdurrachman menikah dengan Ny. Alm. Nuriyah mempunyai harta peninggalan berupa Tanah dengan luas 2.474 m² dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 1418 atas nama Tuan Abdurrachman yang berlokasi di Kelurahan Kejaksan Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tuan Dollah, Ny. Sutiah, Dantuan Taufiq Pasya;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kegiren;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Selokan;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Selokan;
7. Bahwa sejak sekitar tahun 2004 tanah tersebut disewakan secara lisan oleh Alm Komariah Alias Komariyah yang merupakan ahli waris Alm. Abdurachman Alias Abdurrachman dan Alm. Nuriyah kepada Tergugat I dengan luas lebih kurang 45 M², diatas tanah SHM Nomor 1418 atas nama Tuan Abdurrachman, dengan nilai sewa Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per tahun dan tiap tahunnya meningkat;
8. Bahwa pembukuan terhadap sewa tersebut baru dimulai tahun 2009 mulai dibukukan oleh Penggugat III, nilai sewa pertahun dan pembayaran yang dilakukan Tergugat I sebagai berikut:
 - Pada tahun 2009 sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) dibayarkan lunas;

Halaman 3 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tahun 2010 sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) dibayarkan lunas;
- Pada tahun 2011 sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) dibayarkan lunas;
- Pada tahun 2012 sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) dibayarkan lunas;
- Pada tahun 2013 sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dan baru dibayar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah)

9. Bahwa kemudian pada tanggal 10 Maret 2013 dilakukan pembaharuan perjanjian sewa dengan dibuat secara tertulis dengan memperbaharui jangka waktu sewa dari tanggal 10 Maret 2013 sampai dengan tanggal 10 Maret 2015 dan besaran nilai sewa sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah), antara Tergugat I dengan Ahli Waris Alm. Abdurachman Alias Abdurrachman dan Alm. Nuriyah yang diwakili oleh Penggugat III;

10. Bahwa kemudian sampai dengan tanggal 10 Maret 2013 dimana masa sewa berdasarkan perjanjian sewa tersebut habis, Tergugat I tidak pernah melaksanakan pembayaran uang sewa sesuai perjanjian tersebut, meskipun pihak ahli waris telah berkali-kali melakukan penagihan secara langsung;

PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I

11. Bahwa kemudian Tergugat I sejak tanggal 10 Maret 2015 telah menguasai tanah tanpa hak dengan tanpa adanya perikatan apapun sampai dengan tanggal 10 Oktober 2021;

12. Bahwa pada tanggal tanggal 10 Oktober 2021 Tergugat I menjual bangunan yang berdiri diatas tanah SHM Nomor 1418 atas nama Tuan Abdurrachman tersebut kepada Tergugat II sebesar Rp22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah) tanpa memberitahu Para Penggugat;

PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT II

13. Bahwa setelah Tergugat II membeli bangunan yang berdiri diatas tanah SHM Nomor 1418 atas nama Tuan Abdurrachman tersebut dari Tergugat I, sejak tanggal 10 Oktober 2021 sampai dengan sekarang tidak ada perikatan apapun antara Tergugat II dengan Para Penggugat maka dapat dikategorikan penguasaan Tanah tersebut tanpa hak dan melawan hukum;

14. Bahwa berdasarkan uraian diatas Tergugat I, dan II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: "Setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut";

15. Bahwa atas tindakan Melawan Hukum tersebut Para Penggugat mengalami kerugian Immateril bila mana tanah tersebut di sewakan sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2023 dengan nilai sewa Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per tahun, maka akan mendapatkan keuntungan sebesar

Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah), maka kerugian immateril yang dialami Para Penggugat sebesar Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah);

16. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, dan Tergugat II, telah mengakibatkan kerugian terhadap Para Penggugat, sehingga Para Penggugat meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk dapat menyerahkan penguasaan serta mengosongkan tanah tersebut;

17. Bahwa, karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti *autentik*, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Cirebon dapat menerima dan memeriksa gugatan ini, untuk selanjutnya memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris atas Objek Tanah dengan luas 2.474 m² dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 1418 atas nama Tuan Abdurrachman yang berlokasi di Kelurahan Kejaksan Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tuan Dollah, Ny. Sutiah, Dantuan Taufiq Pasya;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kegiren;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Selokan;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Selokan;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) kepada Para Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Para Penggugat;
6. Membebaskan Biaya perkara menurut hukum;

Atau

Apabila majelis hakim berpendapat lain kami mohon putusan yang seadil-adilnya.

(ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat dan Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat I hadir sendiri dalam persidangan;

Halaman 5 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdri. Masridawati, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cirebon, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I dan Tergugat II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut pihak Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bawah Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil dan hal-hal lain yang diajukan oleh Para Penggugat dalam gugatannya ini kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat pada prinsipnya menolak seluruh gugatan Para Penggugat, kecuali yang telah diakui kebenarannya;
3. Bahwa memang benar tanah yang disewa Tergugat I adalah milik dari Para Penggugat;
4. Bahwa memang benar pada tahun 2005 Tergugat I menyewa sebidang tanah dengan luas kurang lebih sebesar 45m² dengan nilai sewa Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per tahunnya dan setiap tahunnya biaya sewa meningkat;
5. Bahwa memang benar pada tahun 2013 telah dilakukan pembaharuan perjanjian sewa yang dibuat secara tertulis dengan mempebaharui jangka waktu sewa dari Tanggal 10 Maret 2013 sampai dengan tanggal 10 Maret 2015 dengan nilai sewa sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) yang diwakilkan oleh Penggugat III selaku ahli waris pemilik tanah;
6. Bahwa memang benar Tergugat I telah menjual sebuah bangunan yang berdiri di atas tanah milik ahli waris (Para Tergugat) kepada Tergugat II sebesar Rp22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah);
7. Bahwa Tergugat I telah menyampaikan kepada Tergugat II bahwa Tergugat I hanya **menjual bangunan saja tanpa tanah** dikarenakan tanah tersebut

Halaman 6 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/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

milik Ahli Waris Para Penggugat. Akan tetapi Tergugat II tetap saja tidak mengindahkan sehingga Tergugat II tetap melakukan pembangunan ulang terhadap bangunan tersebut sehingga kesalahan bukan berada di Tergugat I;

8. Bahwa dengan kesalahan bukan dikarenakan Tergugat I maka seluruh kerugian yang harus ditanggung adalah kewajiban Tergugat II;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, bersama dengan ini Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Persidangan yang memeriksa dan memutuskan perkara saat ini berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah);

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain kami mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik, Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 3274-KM-03042014-000. an Abdurachman yang dikeluarkan di Kota Cirebon Pada Tanggal 4 April 2014 oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon, selanjutnya diberi tanda P-1 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris Almarhum Abdurachman dan Almarhumah Nuriah Nomor 47036/03/01 Tertanggal 5 Mei 2014 dan telah dicatatkan di Buku Waris No. 52 Tanggal 7 Mei 2014 Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, selanjutnya diberi tanda P-2 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Fotokopi Bagan silsilah Keluarga Almarhum Hasyim dan Almarhumah Komariyah yang diketahui oleh Ketua RT 006, RW 001. Nomor 470/01/06/01/06/23 Tanggal 14 Juni 2023 dan diketahui oleh Ketua RW 001. Nomor 470/5/VI/01/23 Tanggal 15 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda P-3 (Fotokopi sesuai dengan Fotokopi);
4. Fotokopi Akta Bagan silsilah Keluarga Almarhum Hasyim dan Almarhumah Komariyah yang diketahui oleh Ketua RT 006, RW 001. Nomor 470/01/06/01/06/23 Tanggal 14 Juni 2023 dan diketahui oleh Ketua RW 001.

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 470/5/VI/01/23 Tanggal 15 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda P-4 (Fotokopi sesuai dengan Fotokopi);
5. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 3274-KM-14022014-0004 An Komariyah yang dikeluarkan di Kota Cirebon Pada Tanggal 17 Februari 2014 oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon, selanjutnya diberi tanda P-5 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
 6. Fotokopi Surat Pernyataan Dua Orang Saksi terkait dengan meninggalnya Almarhum HASYIM pada Tanggal 6 Agustus 2015 dan Almarhum Komariyah pada Tanggal 28 November 2005 yang diketahui oleh Ketua RT 006, RW 001. Nomor 470/01/06/01/06/23 Tanggal 14 Juni 2023 dan diketahui oleh Ketua RW 006. Nomor 470/5/VI/01/23 Tertanggal 15 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda P-6 (Fotokopi sesuai dengan Fotokopi);
 7. Fotokopi Surat Kematian Nomor 3209-KM-06012022-0026 an Nurhayati Hasyim yang dikeluarkan di Kota Cirebon Pada Tanggal 14 Januari 202 oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon, selanjutnya diberi tanda P-7 (Fotokopi sesuai dengan Fotokopi);
 8. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 6545/Um.I/BR/2007 an Amalia Nur Izzati yang dikeluarkan di Sumber Pada Tanggal 12 September 2007 oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Cirebon, selanjutnya diberi tanda P-8 (Fotokopi sesuai dengan Fotokopi);
 9. Foto Copy Surat Pernyataan Ahli Waris yang dinyatakan oleh Amalia Nurizzati dan Nur Komalasari, S.Pd sebagai Akhli Waris pada Tanggal 15 Juni 2023 diketahui oleh Ketua RT 006 RW 001. Nomor 470/01/06/01/06/23 Pada Tanggal 14/06/2023, Ketua RW 001. Nomor 470/5/VI/01/23 Tanggal 15 Juni 2023 dan telah dicatatkan dalam buku register Nomor 470/15/Akhw/Kel.Kjs Tanggal 19 Juni 2023 oleh Lurah Kejaksaan Apik Setiati, SKM. selanjutnya diberi tanda P-9 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
 10. Fotokopi Akte Lahir Nomor 1176/1982/I An Nur Komalasari yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar – biasa Catatan Sipil Pada Tanggal 9 Juni 1982, selanjutnya diberi tanda P-10 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
 11. Surat Pernyataan Beda Nama An Nur Komalasari Yang diketahui oleh ketua RT 006 RW 001. Nomor 470/01/06/01/06/23 Tanggal 14 Juni 2023 dan diketahui oleh Ketua RW 001 Nomor 470/5/VI/23 Pada Tanggal 15 Juni 2023, Selanjutnya diberi tanda P-11 (Fotokopi sesuai dengan Fotokopi);
 12. Fotokopi Kartu Keluarga No.3274012107090011 An Kepala Keluarga Alfiano Murpi yang tercatat di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil, selanjutnya diberi tanda P-12 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
 13. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 3274-KM-06112020-0005 An Rokayah yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil

Halaman 8 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Cirebon pada Tanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda P-13 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

14. Fotokopi Surat Pernyataan Akhli Waris yang dinyatakan oleh Ade Nuraeny, Dian Nurlaela, Ahyauddin Dan Unang Hairumam pada Tanggal 5 Juli 2023 yang diketahui oleh Ketua RT 003, RW 001. Nomor 470/02/01/03/V/2023 Tanggal 06 Juli 2023, Ketua RW 001 Nomor 470/3/VII/01/23 Pada Tanggal 14 Juni 2023 dan dicatat dalam Buku Register Nomor 470/18/Akhw/Kel.Kjs Tangga 7 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda P-14 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 3274-LT-27062023-0007 an Ade Nuraeny yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon pada Tanggal 27 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda P-15 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3274012008070320 Atas nama Kepala Keluarga Tasripin yang tercatat di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon selanjutnya diberi tanda P-16 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 2932/Tb/1993/I an Dian Nurlaela yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon pada Tanggal 22 Desember 1993, selanjutnya diberi tanda P-17 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3274011002100005 Atas nama Kepala Keluarga Isya Ansori yang tercatat di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon, selanjutnya diberi tanda P-18 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. Fotokopi Akte Lahir Akte Lahir Nomor 2527/1982/I An Ahyaruddin dikeluarkan oleh Pegawai Luar – Biasa Catatan Sipil Pada Tanggal 26 Oktober 1982, selanjutnya diberi tanda P-19 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
20. Fotokopi Surat Keterangan Beda Nama Nomor 470/130 – Kel.Kjs yang dimohonkan oleh Ahyaruddin dan dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kota Cirebon, Kecamatan Kejaksan, Kelurahan Kejaksan pada Tanggal 19 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda P-20 ((Fotokopi sesuai dengan aslinya);
21. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3274012611190003 an Kepala Keluarga Ahyaruddin yang tercatat di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon, selanjutnya diberi tanda P-21 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
22. Fotokopi Akta Kelahiran Nomor 180/1986/I an Unang Hairuman dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Pada Tanggal 19 Pebruari 1986, selanjutnya diberi tanda P.22 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
23. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3274011011220005 Atas nama Kepala Keluarga Unang Hairuman yang tercatat di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon, selanjutnya diberi tanda P-23 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 9 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 3274-KM-12062020-0007 an Saodah yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon pada Tanggal 12 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P-24 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. Fotokopi Surat Keterangan Pernah Menikah Nomor KK.10.202/PW.01/160/IV/ 2014 an Sulaeman tercatat pada Register Nomor 110/49/III/2001 bahwa pada tanggal 17 maret 2001 pernah menikah. Surat dikeluarkan kantor Urusan Agama Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon Pada Tanggal 14 April 2014, selanjutnya diberi tanda P-25 (Fotokopi sesuai dengan Fotokopi);
26. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3274012008070312 Atas Nama Kepala Keluarga Sulaeman yang tercatat di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon, selanjutnya diberi tanda P-26 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
27. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1418, dengan Gambar Situasi No 1125 Tahun 1985 dengan luas 2474 an Abdurachman, selanjutnya diberi tanda P-27 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
28. Fotokopi Surat Keterangan Beda Nama Nomor 470/260 – Kel.Kjs an Abdurachman yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Cirebon, Kecamatan Kejaksan, Kelurahan Kejaksan pada Tanggal 30 Oktober 2014, selanjutnya diberi tanda P-28 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
29. Fotokopi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara Ade Nurainy (mewakili ahli waris) dengan Subarno Abdul Rajak yang dibuat npada Tanggal 10 Maret 2013, selanjutnya diberi tanda P-29 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

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

1. Saksi **Mohamad Mahmud**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi akan menerangkan tentang riwayat tanah sengketa;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, karena suami saksi ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang disewa oleh Tergugat I;
 - Bahwa sepengetahuan saksi saat ini yang tinggal di rumah Tergugat I adalah bapak Sunardi;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui sudah berapa lama bapak Sunardi tinggal di rumah tersebut;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik dari bangunan tersebut;
 - Bahwa yang saksi ketahui, rumah yang dihuni oleh Tergugat I berstatus sewa;

Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah Tergugat I berada di daerah Kalibaru dan saksi juga tinggal di daerah yang sama;
- Bahwa Tergugat I tinggal di Rt. 002 sedangkan saksi tinggal di Rt. 004 namun kami masih dalam satu Rw;
- Bahwa tanah hamparan di jalan Kagiren yang ditempati warga semuanya menyewa dengan bapak Abdurachman;
- Bahwa status rumah saksi tidak menyewa dan milik sendiri;
- Bahwa sepengetahuan saksi, warga sekitar jalan Kagiren menyewa tanah saja tanpa bangunan, dimana yang membangun bangunan adalah si penyewa tanah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa besar harga sewa tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sudah berapa lama Tergugat I menyewa tanah tersebut;
- Bahwa bangunan rumah yang di bangun oleh Tergugat I sudah permanen, dimana sepengetahuan saksi saat ini yang menyewa tanah tersebut sudah bukan Tergugat I melainkan bapak Sunardi;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas rumah yang dibangun oleh Tergugat I, dimana sebelah utara berbatasan dengan bapak Dullah, sebelah barat berbatasan dengan bapak Ade, sebelah selatan berbatasan dengan bapak Leman dan sebelah timur berbatasan dengan Nok Mama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa Tergugat I digugat di Pengadilan;
- Bahwa tanah yang dikuasi oleh Tergugat I adalah milik Abdurachman;
- Bahwa sepengetahuan saksi hubungan Saudara Leman dengan bapak Abdurachman adalah anak dan bapak;
- Bahwa setiap tahunnya Saudara Leman menagih uang sewa kepada para penyewa yang menempati;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Saudara Leman yang menagih uang sewa dari cerita semua warga sekitar, yang menceritakan bahwa yang menagih uang sewa adalah Saudara Leman anaknya bapak Abdurachman;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah yang dikuasi oleh Tergugat I sudah ada sertifikatnya, karena saksi pernah ditunjukkan oleh Saudara Leman;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada waktu Tergugat I menyewa sudah ada bangunannya;
- Bahwa Tergugat I menempati tanah Penggugat atas dasar sewa menyewa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui awal mula sejak kapan Tergugat I menyewa tanah milik Penggugat;
- Bahwa saat ini Tergugat I sudah tidak tinggal di tanah dan bangunan sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat I pindah kemana dan tinggal dimana;

Halaman 11 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cbn



- Bahwa bangunan dan tanah yang dahulunya ditempati oleh Tergugat I saat ini ditinggali oleh bapak Sunardi;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada hubungan keluarga antara Tergugat I dengan bapak Sunardi;
- Bahwa saat ini bapak Sunardi tinggal di lokasi sengketa dengan anak-anaknya yakni Kadini dan suaminya Sopyan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bapak Sunardi dan anak-anaknya tinggal di lokasi sengketa dengan status menyewa atau membeli;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya hubungan jual beli bangunan antara Tergugat I dengan bapak Sunardi;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut diatas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **Subur Bayu Suara**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi akan menerangkan tentang riwayat tanah sengketa;
- Bahwa telah terjadi sengketa rumah sewa kepemilikan tanah milik orang tua saudara Leman;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas dari tanah sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang disewa oleh Tergugat I sudah berpindah tangan dari saudara Leman;
- Bahwa saksi baru mengetahui lokasi tanah sengketa karena diceritakan dan ditunjukkan oleh saudara Leman;
- Bahwa saksi adalah teman dekat saudara Leman, sehingga saksi mengetahui dan kenal dengan bapak Abdurachan ketika masih hidup;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi juga diceritakan oleh saudara Leman bahwa yang tinggal di lokasi tanah sengketa saat ini adalah bukan Tergugat I dan sudah berganti orang;
- Bahwa lokasi tanah sengketa berada di Jalan Kagiren dengan batas-batas sebelah utara dengan bapak Caung, sebelah selatan dengan kakek Leman (Sulaiman), sebelah barat dengan Ade Encas dan sebelah timur dengan Nok Mamah;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah sengketa kira-kira berjarak 100 meter, dimana saksi tinggal di Rt. 02;
- Bahwa saat ini yang menempati tanah sengketa adalah bapak Sopyan;
- Bahwa yang saksi tahu tanah sengketa adalah milik bapak Abdurachman;
- Bahwa saksi pernah ditunjukkan oleh saudara Leman perihal sertifikat kepemilikan tanah sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut diatas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;



Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi surat perjanjian jual beli rumah antara Subarno Abdul Rajak (Tergugat I) dengan Sofian Nugraha (Tergugat II), selanjutnya diberi tanda T.I-1 (Fotokopi sesuai dengan Fotokopi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **Slamet Riyadi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi akan menerangkan tentang riwayat tanah dan bangunan;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I bertempat tinggal di daerah Kegiren tepatnya di Jalan Kalibaru Utara Rt. 004 Rw. 001 tapi nomor rumahnya saksi lupa;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat I tinggal di Kegiren kurang lebih sekitar 5 (lima) tahun dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2000;
- Bahwa sepengetahuan saksi dahulunya Tergugat I tinggal di Kegiren bersama dengan istri dan anaknya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui status tempat tinggal Tergugat I tersebut apakah sewa atau milik sendiri;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas dan batas-batas dari tanah dan bangunan yang Tergugat I tinggali tersebut!;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah Tergugat I menghadap ke selatan, di depannya berbatasan dengan bapak Dulloh;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa saat ini Tergugat I tidak tinggal di Kegiren lagi;
- Bahwa sepengetahuan saksi saat ini yang menempati rumah Tergugat I adalah bapak Sunardi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa bapak Sunardi bisa menempati rumah Tergugat I;
- Bahwa saksi dari dahulu sudah bertempat tinggal di daerah Kegiren, namun orang tua saksi tidak pernah menceritakan status rumah atau tanah yang saksi dan keluarga tempati tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hamparan tanah di daerah Kegiren adalah milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya pembayaran sewa tanah di rumah tempat tinggal saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui silsilah tanah sengketa tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat I mendapatkan rumah tersebut dari saudara Kartiwen;



Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut diatas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Perjanjian jual beli rumah, selanjutnya diberi tanda T.II-1 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Fotokopi Surat Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-2 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Fotokopi Surat Perjanjian jual beli rumah, selanjutnya diberi tanda T.II-3 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Fotokopi Surat Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-4 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Fotokopi Surat Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-5 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Fotokopi Surat Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-6 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Fotokopi Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-7 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Fotokopi Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-8 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Fotokopi Surat Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-9 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Fotokopi Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-10 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Fotokopi Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-11 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Fotokopi Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-12 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Fotokopi Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-13 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. Fotokopi Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-14 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. Fotokopi Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-15 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. Fotokopi Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-16 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);



17. Fotokopi Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-17 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. Fotokopi Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-18 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. Fotokopi Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-19 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
20. Fotokopi Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan. Selanjutnya diberi tanda T.II-20 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
21. Fotokopi Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-21 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
22. Fotokopi Nota Pembayaran pembelian bahan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.II-22 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
23. Fotokopi Upah Pekerja renovasi Rumah Kegiren, selanjutnya diberi tanda T.II-23 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. Fotokopi Upah Pekerja renovasi Rumah Kegiren, selanjutnya diberi tanda T.II-24 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. Fotokopi Upah Pekerja renovasi Rumah Kegiren. Selanjutnya diberi tanda T.II-25 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
26. Fotokopi Upah Pekerja renovasi Rumah Kegiren, selanjutnya diberi tanda T.II-26 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
27. Fotokopi Upah Pekerja renovasi Rumah Kegiren, selanjutnya diberi tanda T.II-27 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat II telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **Moh. Amin Sunardi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I karena Tergugat I adalah pemilik rumah yang saksi kontrak;
 - Bahwa saksi lupa sudah berapa lama saksi kenal dengan Tergugat I;
 - Bahwa saksi menyewa rumah Tergugat I dengan bayaran sekitar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) per 2 tahun;
 - Bahwa saksi membayar uang sewa tersebut kepada Tergugat I;
 - Bahwa yang membayar uang sewa tersebut adalah menantu saksi yang bernama Sofyan;
 - Bahwa saksi tinggal bersama menantu saksi, istri dan anak saksi;
 - Bahwa alamat tempat tinggal yang saksi sewa tersebut adalah berada di Jalan Kegiren Rt. 04 Rw. 01;

Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas-batas rumah yang saksi sewa adalah berbatasan dengan sebelah utara dengan ibu cucu, sebelah timur dengan Rahmawati, sebelah selatan dengan Kasmiah (Alm) dan sebelah barat dengan Rahmawati;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah dari rumah tersebut;
 - Bahwa awal mula rumah sewa tersebut adalah berawal rumah tersebut adalah milik ibu Kartiwen, dimana setelah ibu Kartiwen meninggal dunia, rumah tersebut di beli oleh Tergugat I dan saat ini rumah tersebut telah anak mantu saksi beli;
 - Bahwa awalnya memang rumah tersebut di sewa namun saat ini telah dibeli oleh anak mantu saksi;
 - Bahwa saksi tidak ingat berapa harga beli rumah tersebut;
 - Bahwa sepengetahuan saksi yang dibeli oleh anak mantu saksi adalah hanya bangunannya saja dan bukan dengan tanahnya;
 - Bahwa saksi tidak memiliki surat kepemilikan lain hanya PBB saja;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik dari tanah yang berdiri bangunan yang saksi beli tersebut;
 - Bahwa ibu Kartiwen tidak ada hubungan darah dengan Penggugat;
 - Bahwa saksi yang membayar PBB tiap tahunnya;
2. Saksi **Slamet**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa pekerjaan saksi adalah tukang bangunan;
 - Bahwa rumah yang saksi kerjakan untuk merenovasi adalah rumah milik bapak Sofyan;
 - Bahwa rumah yang saksi renovasi awalnya mau ambruk lalu saya di panggil untuk melakukan renovasi sekaligus menanyakan biaya;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul rumah dan tanah tersebut, yang saksi tahu hanya saksi di suruh untuk melakukan renovasi;
 - Bahwa saksi melakukan renovasi rumah bapak Sofyan kurang lebih 1 (satu) bulan;
 - Bahwa biaya yang dikeluarkan oleh bapak Sofyan untuk melakukan renovasi rumah tersebut adalah kurang lebih sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
 - Bahwa saksi melakukan renovasi rumah tersebut dari bulan Juni sampai juli 2023;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut diatas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 24 Nopember 2023 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Halaman 16 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cbn



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Para Penggugat yang merupakan ahli waris dari tuan Alm. Abdurachman alias Abdurrachman dan Ny. Alm. Nuriyah telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Para Tergugat, karena Tergugat I telah menguasai tanah milik Para Penggugat tanpa hak dan tanpa perikatan karena masa perjanjian sewa bangunan yang telah habis terhitung sejak tanggal 10 Maret 2013, dimana selanjutnya pada tanggal 10 Oktober 2021 oleh Tergugat I, bangunan yang berdiri diatas tanah milik Para Penggugat tersebut telah diperjual belikan kepada Tergugat II tanpa melakukan pemberitahuan kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai bahwa benar Tergugat I telah menjual sebuah bangunan yang berdiri diatas tanah milik ahli waris (Para Penggugat) kepada Tergugat II namun yang Tergugat I jual kepada Tergugat II tersebut hanya berupa bangunan saja tanpa tanah dikarenakan tanah tersebut adalah milik ahli waris dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan jawaban, namun di dalam Dupliknya Tergugat II mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah adanya penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan waris. Bahwa Tergugat II telah membeli tanah dan bangunan dari Tergugat I dimana atas pembelian tanah dan bangunan tersebut oleh Tergugat II telah pula dilakukan renovasi sehingga apabila tanah dan bangunan dikosongkan oleh Para Penggugat, maka Para Penggugat harus membayar kerugian materil kepada Tergugat II sebesar kurang lebih Rp70.000.000,00 (tujuh puluh ribu rupiah) dan Tergugat I harus membayar kerugian materil kepada Tergugat II sebesar Rp22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah) karena Tergugat II sudah mengeluarkan uang untuk pembelian tanah dan bangunan;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam posita angka 5 dan 6 surat gugatannya, Para Penggugat menyatakan bahwa "Para Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari Tuan Alm. Abdurachman Alias Abdurrachman dan Ny. Alm. Nuriyah, dimana Tuan Alm. Abdurachman Alias Abdurrachman menikah dengan Ny. Alm. Nuriyah mempunyai harta peninggalan berupa Tanah dengan luas 2.474 m² dengan bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan SHM Nomor 1418 atas nama Tuan Abdurrachman yang berlokasi di Kelurahan Kejaksan Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tuan Dollah, Ny. Sutiah, Dantuan Taufiq Pasya;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kegiren;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Selokan;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Selokan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Posita angka 12 dan 13 surat gugatannya, Para Penggugat menyatakan bahwa "pada tanggal 10 Oktober 2021 Tergugat I menjual bangunan yang berdiri diatas tanah SHM Nomor 1418 atas nama Tuan Abdurrachman tersebut kepada Tergugat II sebesar Rp22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah) tanpa memberitahu Para Penggugat dan setelah Tergugat II membeli bangunan yang berdiri diatas tanah SHM Nomor 1418 atas nama Tuan Abdurrachman tersebut dari Tergugat I, sejak tanggal 10 Oktober 2021 sampai dengan sekarang tidak ada perikatan apapun antara Tergugat II dengan Para Penggugat maka dapat dikategorikan penguasaan Tanah tersebut tanpa hak dan melawan hukum";

Menimbang, bahwa didalam petitum angka 5 surat gugatannya, Para Penggugat meminta Pengadilan Negeri Cirebon "Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Para Penggugat", namun di dalam surat gugatannya baik posita maupun petitumnya Para Penggugat tidak ada menyebutkan dan menjelaskan secara rinci lokasi, luas, dan batas-batas dari tanah objek sengketa yang dikuasi oleh Tergugat I maupun Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat di atas tanah obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Kegiren Kelurahan Kejaksan Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon dengan luas tanah lebih kurang 45 M², panjangnya 4,5 M² dan lebar 10 M² dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah barat berbatasan dengan rumah Bapak Ade;
- Sebelah Timur berbatasan dengan rumah Ibu Enok;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kakek Sulaeman;
- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan setapak atau rumah Bapak Dolla;

Menimbang, bahwa Para Penggugat di dalam surat gugatannya hanya menyebutkan lokasi, batas-batas dan luas keseluruhan tanah milik Para Penggugat dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 1418 atas nama Tuan Abdurrachman;

Menimbang, bahwa meskipun tidak semua gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas secara rinci, langsung dinyatakan kabur. Misalnya objek sengketa terdiri dari tanah yang memiliki sertifikat, sehingga dengan menyebut nomor

Halaman 18 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat, sudah terpenuhi kejelasan letak, batas dan luas tanah, namun apabila tanah sengketa belum bersertifikat, mutlak diharuskan penyebutan letak, batas dan luas (M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, 2004, hal 450);

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah tanah dengan luas kurang lebih seluas 45 M² dari total luas tanah keseluruhan yaitu seluas 2.474 m², dan bukan keseluruhan tanah seluas 2.474 m² yang menjadi objek sengketa sehingga guna kejelasan untuk pelaksanaan eksekusi dari objek sengketa dan merujuk pula pada Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 "Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri dimana objek sengketa berupa sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya oleh Penggugat dan Tergugat, maka dalam fundamentun – petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat gugatan Penggugat adalah tidak terang, jelas, tegas atau kabur (*Obscuur Libel*), karena objek gugatan yang Para Penggugat dalilkan dalam surat gugatannya tidak sesuai dengan objek gugatan dari hasil Pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formal, oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, maka Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 833 KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.490.000,00 (satu juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon pada hari Senin tanggal 5 Februari 2024 oleh kami, Rizqa Yunia, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ria Ayu Rosalin, S.H., M.H., dan Astrid Anugrah, S.H., M.Kn., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 22 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum di ruang Sistem Informasi Pengadilan Negeri Cirebon oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Arie Ferdian, S.H., M.H., dan Astrid Anugrah, S.H., M.H., para Hakim Anggota, dibantu oleh Dimas Sandi Kresnha, S.H., Panitera Pengganti

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Pengadilan Negeri Cirebon, dan telah diberitahukan secara elektronik kepada Kuasa Para Penggugat, Tergugat I dan Kuasa Tergugat II.

Hakim- Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Rizqa Yunia, S.H.

Astrid Anugrah, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti,

Dimas Sandi Kresnha, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya pendaftaran/PNBP	Rp.	30.000,00
2. Biaya pemberkasan/ATK	Rp.	100.000,00
3. PNBP panggilan pertama Penggugat per relaas	Rp.	10.000,00
4. Panggilan Tergugat	Rp.	380.000,00
5. PNBP panggilan pertama Tergugat per relaas	Rp.	10.000,00
6. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	900.000,00
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,00
8. Biaya sumpah / saksi	Rp.	30.000,00
9. Redaksi	Rp.	10.000,00
10. Materai	Rp.	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp.	1.490.000,00

(satu juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah);